Jugement prononcé le : 27/09/2024
13e chambre correctionnelle
N° minute : 1

N° parquet : 24108000203

Plaidé le 03/09/2024
Délibéré le 27/09/2024

JUGEMENT CORRECTIONNEL

A l'audience publique, des débats, du Tribunal Correctionnel de Paris le **TROIS SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT QUATRE**,

Présidente : Madame PALENNE Jocelyne, vice-présidente

Assesseur : **Madame LASERRE-JEANNIN Florence, vice présidente,**
Assesseur : Madame DE CALAN Jeanne, vice présidente

Assistées de DUBOIS Charles-Antoine, greffier,

En présence de Madame PESQUIE Brigitte, vice-procureur de la République,

a été appelée l'affaire

*

A l'audience publique, du délibéré, du Tribunal Correctionnel de Paris le **VINGT-SEPT SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT-QUATRE**,

Composé de :

Présidente : **Madame PALENNE Jocelyne, vice présidente**

Assistée de DUBOIS Charles-Antoine, greffier,

En présence de CERQUEIRA Julien, substitut du Procureur de la République,

a été appelée l'affaire

ENTRE :

Monsieur le PROCUREUR DE LA REPUBLIQUE, près ce tribunal, demandeur et poursuivant

PARTIES CIVILES :

Monsieur **EUVERTE Guillaume,** demeurant : 11 AVENUE JEAN JAURES MAISON 2 92290 CHATENAY MALABRY, partie civile,

Madame **EUVERTE Brigitte,** demeurant : TOUR MEXICO 65 RUE DU JAVELOT 75013 PARIS FRANCE, partie civile,
non-comparant

Madame **BOURLAS Léa Aspasie,** demeurant : 76 RUE DE SEDAINE 75011 PARIS, partie civile,

Madame **VILAREM Clara,** demeurant : 28 RUE DU CHATEAU 60820 BORAN SUR OISE FRANCE, partie civile,

Monsieur **VIBOUD Michael,** demeurant : 11 RUE DE DOUAI 75009 PARIS FRANCE, partie civile,

ET

Prévenu
Nom : **PRIAM Axel**
né le 5 janvier 1991 à BOBIGNY (Seine-Saint-Denis)
de PRIAM Fred et de VENT Katia
Nationalité : française
Situation familiale : célibataire
Situation professionnelle : EMPLOYE
Antécédents judiciaires : jamais condamné(e)

Demeurant : 11 AVENUE AUGUSTE RENOIR 77340 ROISSY EN BRIE

Situation pénale : placé sous contrôle judiciaire
Placement sous contrôle judiciaire en date du 19/04/2024

comparant assisté de Maître BRUNEAU Tom avocat au barreau de PARIS et Maître ROUSSELOT Mathieu avocat au barreau de PARIS,

Prévenu des chefs de :
ESCROQUERIE faits commis du 5 septembre 2021 au 18 avril 2024 à PARIS
ESCROQUERIE faits commis du 20 juin 2022 au 18 avril 2024 à PARIS
MISE A DISPOSITION LUCRATIVE, POUR L'HABITATION, DE BIEN IMMOBILIER APPARTENANT A AUTRUI SANS SON AUTORISATION faits commis du 5 septembre 2021 au 18 avril 2024 à PARIS

Prévenu
Nom : **MARANDE Valentin**
né le 7 juin 1994 à NANCY (Meurthe-Et-Moselle)
de MARANDE Huber et de VINCENT Andrée
Nationalité : française
Situation familiale : célibataire
Situation professionnelle : CONCIERGE
Antécédents judiciaires : jamais condamné(e)

Demeurant : 57 RUE D'AMSTERDAM 75008 PARIS

Situation pénale : placé sous contrôle judiciaire
Placement sous contrôle judiciaire en date du 19/04/2024

Comparant assisté de Maître LECLERC Jean-Baptiste avocat au barreau de BOBIGNY,

Prévenu des chefs de :
ESCROQUERIE faits commis du 5 septembre 2021 au 18 avril 2024 à PARIS
ESCROQUERIE faits commis du 20 juin 2022 au 18 avril 2024 à PARIS
MISE A DISPOSITION LUCRATIVE, POUR L'HABITATION, DE BIEN IMMOBILIER APPARTENANT A AUTRUI SANS SON AUTORISATION faits commis du 5 septembre 2021 au 18 avril 2024 à PARIS

PROCEDURE

Par ordonnance du juge des libertés et de la détention en date du 19 avril 2024, il a été placé sous contrôle judiciaire.

PRIAM Axel a comparu à l'audience assisté de son conseil ; il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard.

Il est prévenu :
- D'avoir à PARIS, entre le 5 septembre 2021 et le 18 avril 2024 en tout cas sur le territoire national et depuis temps non couvert par la prescription, trompé des propriétaires de biens immobiliers dont l'identité et la date des faits sont précisées ci-après, en employant des manoeuvres frauduleuses, en l'espèce et notamment en présentant de faux documents - fausses fiches de paies, faux relevés de comptes bancaires, et fausses attestations employeurs - pour les déterminer à consentir à la conclusion de contrats de location, à la remise subséquente de biens immeubles et des clefs associées, ce au préjudice de :
- Mme Brigitte OEUVERTE et M. Guillaume OEUVERTE, propriétaires de l'immeuble sis 59 rue Brancion à PARIS 15e faisant l'objet d'un contrat de location du 5 septembre 2021,
- Madame Léa BOURLAS, propriétaire de l'immeuble sis 76 rue de Sedaine à PARIS 11e, faisant l'objet d'un contrat de location du 10 aout 2023.

, faits prévus par ART.313-1 C.PENAL. et réprimés par ART.313-1 AL.2, ART.313-7, ART.313-8, ART.131-26-2 C.PENAL.
- D'avoir à PARIS, entre le 20 juin 2022 et le 18 avril 2024 en tout cas sur le territoire national et depuis temps non couvert par la prescription, trompé des propriétaires de biens immeubles dont l'identité et la date des faits sont précisées ci-après, en employant des manoeuvres frauduleuses, en l'espèce et notamment en présentant de faux documents - fausses fiches de paies, faux relevés de comptes bancaires, et fausses attestations employeurs - faisant naître l'espérance chimérique de versements de loyers, ce pour les déterminer à consentir à la conclusion de contrats de location, à la remise subséquente de biens immobiliers et des clefs associées, sans contreparties financières, ce au préjudice de :
- La SCI 55 rue de la fédération représentée par M. Miguel DOS SANTOS FERRAO NUNO propriétaire d'un bien sis 55 rue de la fédération à PARIS 15 faisant l'objet d'un contrat de location du 20/06/2022, pour un préjudice estimé à 50 000 euros ;
- M. Jade RAAD propriétaire d'un bien sis 17 Rue de Chaillot à PARIS 16e faisant l'objet d'un contrat de location du 01/08/2022, pour un préjudice non déclaré ;
- Mme Clara VILAREM propriétaire d'un bien sis 204 rue de Crimée à PARIS 19e faisant l'objet d'un contrat de location du 02/11/2022, pour un préjudice estimé à 10 000 euros ;
- M. Michael VIBOUD propriétaire d'un bien sis 16 rue des roses à PARIS 18e faisant l'objet d'un contrat de location 12/12/2022 pour un préjudice non déclaré., faits prévus par ART.313-1 C.PENAL. et réprimés par ART.313-1 AL.2, ART.313-7, ART.313-8, ART.131-26-2 C.PENAL.
- D'avoir à PARIS, entre le 5 septembre 2021 et le 18 avril 2024, mis à disposition de tiers en vue qu'il y établissent leur habitation moyennant le versement d'une contribution, des biens immobiliers appartenant à autrui, sans être en mesure de justifier de l'autorisation des propriétaires suivants :

- Mme Brigitte OEUVERTE et M. Guillaume OEUVERTE, propriétaires de l'immeuble sis 59 rue Brancion à PARIS 15e faisant l'objet d'un contrat de location du 5 septembre 2021,
- Madame Léa BOURLAS, propriétaire de l'immeuble sis 76 rue de Sedaine à PARIS 11e, faisant l'objet d'un contrat de location du 10 aout 2023,
- La SCI 55 rue de la fédération représentée par M. Miguel DOS SANTOS FERRAO NUNO propriétaire d'un bien sis 55 rue de la fédération à PARIS 15 faisant l'objet d'un contrat de location du 20/06/2022,
- M. Jade RAAD propriétaire d'un bien sis 17 Rue de Chaillot à PARIS 16e faisant l'objet d'un contrat de location du 01/08/2022,
- Mme Clara VILAREM propriétaire d'un bien sis 204 rue de Crimée à PARIS 19e faisant l'objet d'un contrat de location du 02/11/2022,
- M. Michael VIBOUD propriétaire d'un bien sis 16 rue des roses à PARIS 18e faisant l'objet d'un contrat de location 12/12/2022., faits prévus par ART.313-6-1 C.PENAL. et réprimés par ART.313-6-1, ART.313-7, ART.313-8 C.PENAL.

Par ordonnance du juge des libertés et de la détention en date du 19 avril 2024, il a été placé sous contrôle judiciaire.

MARANDE Valentin a comparu à l'audience assisté de son conseil ; il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard.

Il est prévenu :

- D'avoir à PARIS, entre le 5 septembre 2021 et le 18 avril 2024 en tout cas sur le territoire national et depuis temps non couvert par la prescription, trompé des propriétaires de biens immobiliers dont l'identité et la date des faits sont précisées ci-après, en employant des manoeuvres frauduleuses, en l'espèce et notamment en présentant de faux documents - fausses fiches de paies, faux relevés de comptes bancaires, et fausses attestations employeurs - pour les déterminer à consentir à la conclusion de contrats de location, à la remise subséquente de biens immeubles et des clefs associées, ce au préjudice de :
- Mme Brigitte OEUVERTE et M. Guillaume OEUVERTE, propriétaires de l'immeuble sis 59 rue Brancion à PARIS 15e faisant l'objet d'un contrat de location du 5 septembre 2021,
- Madame Léa BOURLAS, propriétaire de l'immeuble sis 76 rue de Sedaine à PARIS 11e, faisant l'objet d'un contrat de location du 10 aout 2023.

, faits prévus par ART.313-1 C.PENAL. et réprimés par ART.313-1 AL.2, ART.313-7, ART.313-8, ART.131-26-2 C.PENAL.

- D'avoir à PARIS, entre le 20 juin 2022 et le 18 avril 2024 en tout cas sur le territoire national et depuis temps non couvert par la prescription, trompé des propriétaires de biens immeubles dont l'identité et la date des faits sont précisées ci-après, en employant des manoeuvres frauduleuses, en l'espèce et notamment en présentant de faux documents - fausses fiches de paies, faux relevés de comptes bancaires, et fausses attestations employeurs - faisant naître l'espérance chimérique de versements de loyers, pour les déterminer à consentir à la conclusion de contrats de location, à la remise subséquente de biens immobiliers et des clefs associées, sans contreparties financières, ce au préjudice de :
- La SCI 55 rue de la fédération représentée par M. Miguel DOS SANTOS FERRAO NUNO propriétaire d'un bien sis 55 rue de la fédération à PARIS 15 faisant l'objet d'un contrat de location du 20/06/2022, pour un préjudice estimé à 50 000 euros ;
- M. Jade RAAD propriétaire d'un bien sis 17 Rue de Chaillot à PARIS 16e faisant l'objet d'un contrat de location du 01/08/2022, pour un préjudice non déclaré ;
- Mme Clara VILAREM propriétaire d'un bien sis 204 rue de Crimée à PARIS 19e faisant l'objet d'un contrat de location du 02/11/2022, pour un préjudice estimé à 10 000 euros ;
- M. Michael VIBOUD propriétaire d'un bien sis 16 rue des roses à PARIS 18e faisant l'objet d'un contrat de location 12/12/2022 pour un préjudice non déclaré., faits prévus par ART.313-1 C.PENAL. et réprimés par ART.313-1 AL.2, ART.313-7,

ART.313-8, ART.131-26-2 C.PENAL.

- D'avoir à PARIS, entre le 5 septembre 2021 et le 18 avril 2024, mis à disposition de tiers en vue qu'il y établissent leur habitation moyennant le versement d'une contribution, des biens immobiliers appartenant à autrui, sans être en mesure de justifier de l'autorisation du propriétaire suivants :
- Mme Brigitte OEUVERTE et M. Guillaume OEUVERTE, propriétaires de l'immeuble sis 59 rue Brancion à PARIS 15e faisant l'objet d'un contrat de location du 5 septembre 2021,
- Madame Léa BOURLAS, propriétaire de l'immeuble sis 76 rue de Sedaine à PARIS 11e, faisant l'objet d'un contrat de location du 10 aout 2023,
- La SCI 55 rue de la fédération représentée par M. Miguel DOS SANTOS FERRAO NUNO propriétaire d'un bien sis 55 rue de la fédération à PARIS 15 faisant l'objet d'un contrat de location du 20/06/2022,
- M. Jade RAAD propriétaire d'un bien sis 17 Rue de Chaillot à PARIS 16e faisant l'objet d'un contrat de location du 01/08/2022.
- Mme Clara VILAREM propriétaire d'un bien sis 204 rue de Crimée à PARIS 19e faisant l'objet d'un contrat de location du 02/11/2022,
- M. Michael VIBOUD propriétaire d'un bien sis 16 rue des roses à PARIS 18e faisant l'objet d'un contrat de location 12/12/2022 „ faits prévus par ART.313-6-1 C.PENAL. et réprimés par ART.313-6-1, ART.313-7, ART.313-8 C.PENAL.

DEBATS

A l'appel de la cause, le président, a constaté la présence et l'identité de PRIAM Axel et MARANDE Valentin et a donné connaissance de l'acte qui a saisi le tribunal.

Le président informe le prévenu de son droit, au cours des débats, de faire des déclarations, de répondre aux questions qui lui sont posées ou de se taire.

Avant toute défense au fond, une exception de nullité relative à l'acte de saisine a été soulevée par les conseils de PRIAM Axel et de MARANDE Valentin.

Les parties ayant été entendues, le tribunal a joint l'incident au fond, après en avoir délibéré.

Le président a instruit l'affaire, interrogé les prévenus présents sur les faits et reçu leurs déclarations.

Le ministère public a été entendu en ses réquisitions.

Maître BRUNEAU Tom et Maître ROUSSELOT Mathieu, conseils de PRIAM Axel ont été entendus en leur plaidoirie.

Maître LECLERC Jean-Baptiste, conseil de MARANDE Valentin a été entendu en sa plaidoirie.

Les prévenus ont eu la parole en dernier.

Le greffier a tenu note du déroulement des débats.

Puis à l'issue des débats tenus à l'audience du VINGT-SEPT SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le tribunal a informé les parties présentes ou régulièrement représentées que le jugement serait prononcé le 27 septembre 2024 à 13:30.

A cette date, vidant son délibéré conformément à la loi, le Président a donné lecture de la décision, en vertu de l'article 485 du code de procédure pénale,

Le tribunal a délibéré et statué conformément à la loi en ces termes :

*****

Exposé des faits

Plusieurs plaintes étaient déposées contre Valentin MARANDE

Le 15 décembre 2023, Monsieur VIBOUD Michael déposait plainte pour escroquerie, ce dernier indiquait qu'il était propriétaire d'un logement situé 16 Rue des Roses à Paris 18, logement qu'il avait loué à Monsieur Axel PRIAM (bail signé le 12 décembre 2022). Puis il avait découvert par le biais de son syndic de copropriété que Monsieur Axel PRIAM sous louait son appartement via la plateforme AIRBNB malgré le fait que dans le contrat de location cela lui était interdit. Il constatait également que les documents fournis pour l'obtention de l'appartement étaient faux et qu'un judas prenant des photos et effectuant des vidéos avait été installé sur la porte d'entrée de son logement.

Le propriétaire engageait un détective privé et effectuait des recherches et se rendait compte que la société détenue par Monsieur PRIAM et Monsieur MARANDE comprenait une flotte de 10 appartements dont 7 à Paris. Monsieur VIBOUD remettait aux enquêteurs le rapport d'enquête du détective privé ;

Il en ressortait que la société HEXUVIUM détenue par M. PRIAM et M. MARANDE était une conciergerie haut de gamme, proposant des logements de courte durée en utilisant le site Le bon coin et le site AIR BNB. La conciergerie comprenait une flotte de 10 appartements dont 7 à Paris.

La société HEXUVIUM utilisait des baux particuliers afin de sous-louer des appartements. La prise en location se faisait grâce à un dossier « locataire » établi entre l'auteur de l'escroquerie et son « associé » dans l'objectif de sous-location **(tome 1 – p. 123).**

Le détective privé concluait à l'existence d'une fraude locative, aucun des appartements loués n'était habité par M. PRIAM ou M. M. MARANDE.

Par ailleurs, le détective privé avait découvert qu'en ce qui concerne le dossier de location, les fiches de paie de M. PRIAM comportaient une erreur car il manquait un chiffre sur le numéro NIR (tome 1 – p. 103).

M. VIBOUD prenait également attache avec plusieurs propriétaires victimes d'escroquerie au logement tout comme lui. Suite à cela, M. PRIAM ne lui avait plus versé de loyer (tome 1 – p. 98).

Une enquête préliminaire était alors diligentée par le SAPJ du 18ème arrondissement.

Le 16/04/2024, Mme VILAREM déposait également plainte pour escroquerie et harcèlement contre Monsieur PRIAM et M. MARANDE, le même procédé

était mis en place, cette dernière ne disposait plus de son appartement et les loyers ne lui étaient plus payés depuis plusieurs mois. Elle découvrait que son appartement était mis en location sur AIRBNB pour 200 euros la nuit.

Elle relatait avoir appris que son appartement, loué à M. PRIAM, était mis en sous-location sur AIRBNB. Grâce à M. VIBOUD, elle avait également découvert que les fiches de paie fournies au dossier de location de M. PRIAM étaient fausses.

Essayant de reprendre son appartement pour lequel elle ne percevait plus de loyer, elle faisait changer les serrures et était l'objet d'harcèlement des prévenus.

Mme VILAREM remettait aux enquêteurs un PV de constat du 12-02-2024 d'un commissaire de justice faisant état que son appartement était mis en ligne sur AIRBNB au prix de 96 euros par nuit, avec un descriptif précis de l'appartement et de ses fonctionnalités et des photos étaient également publiées.

En parallèle, le 16-04-2024, M. PRIAM se présentait dans les locaux de police pour déposer plainte contre Mme VILAREM, suite au changement de serrures de l'appartement. A 17h15, M. PRIAM était alors interpellé et placé en garde à vue.

Les enquêteurs exploitaient les informations contenues dans le rapport du détective privé et contactaient les autres victimes, ainsi que les syndics de copropriété identifiés dans le rapport du détective privé.

Il était découvert des faits identiques à l'encontre de M. RAAD qui était contacté par les enquêteurs.

Cependant, celui-ci ayant signé un protocole d'accord avec M. MARANDE estimait ne pas pouvoir communiquer à ce sujet, mais confirmait avoir récupéré son bien qui avait été mis sur AIRBNB à son insu, qu'il avait subi un préjudice de 2000 euros pour non-paiement des loyers et que le dossier qui lui avait été remis contenait des faux documents. Son appartement était sis au 16 rue de Chaillot à Paris 16ème.

Dans sa plainte du 18 septembre 2022, annexée au dossier, il expliquait avoir pris contact avec la société SOOYOOS, employeur inscrit sur les bulletins de paie fournis par M. MARANDE, qui lui avait précisé qu'aucune personne au nom de MARANDE n'avait travaillé pour la société et que les fiches de paie ainsi que l'attestation d'employeur étaient fausses. La société SOOYOOS avait indiqué à M. RAAD qu'il n'était pas la première personne à appeler pour ce motif et elle lui avait donné le contact d'autres victimes (tome 2 – p. 29).

D'autres plaintes avaient été déposées ou étaient déposées après contact avec les enquêteurs :

- **Le 19 septembre 2022, Mme Meite CLERY déposait plainte contre M. MARANDE.**

Ce dernier était locataire d'un appartement situé 55 rue de la Fédération à Paris 15 qu'il occupait avec M. PRIAM. A partir de début août 2022, M. MARANDE n'avait plus payé le loyer. Mme CLERY, responsable Gestion Locative chez CASO PATRIMOINE, avait ainsi contacté l'employeur de M. MARANDE mentionné dans son dossier, à savoir SOOYOOS **(tome 2 – p. 14).**

La société SOOYOOS lui avait répondu que M. MARANDE n'avait jamais travaillé chez eux et que ce dernier avait déjà fait d'autres manœuvres similaires auprès d'autres propriétaires. D'après SOOYOOS, les bulletins de salaire de M. MARANDE étaient des faux.

- **Le 17 avril 2024, M. DOS SANTOS, représentant légal de la SCI 55 rue de la fédération, déposait plainte contre M. PRIAM et M. MARANDE pour escroquerie (tome 3 – p. 23).**

M. DOS SANTOS expliquait avoir déposé plainte en 2022 pour faux et usage de faux, escroquerie et location du bien en AIR BNB. Cet appartement était loué par M. PRIAM et M. MARANDE depuis 2022. Toutefois, il n'était toujours pas récupéré et les locataires continuaient de le sous-louer sur AIRBNB (tome 3 – p. 23).

M. DOS SANTOS précisait également qu'il avait contacté l'employeur mentionné dans le dossier de location et il avait constaté que les pièces, à savoir les bulletins de salaire et les attestations fiscales, étaient fausses (tome 3 – p. 23).

Il estimait son préjudice à hauteur de 50 000 euros, correspondant aux loyers non payés depuis presque le début de la location (tome 3 – p. 23).

- **Le 17 avril 2024, Mme BOURLAS portait plainte contre M. PRIAM et M. MARANDE pour escroquerie (tome 3 – p. 37).**

Mme BOURLAS était propriétaire d'un logement situé 76 rue Sedaine à Paris 11. Elle avait loué cet appartement à M. MARANDE mais l'état des lieux avait été fait par M. PRIAM. Mme BOURLAS avait été contactée par des propriétaires qui avaient fait appel à un détective privé ainsi que par le détective privé lui-même. Ce dernier avait informé Mme BOURLAS que son logement était sous-loué en AIRBNB et qu'elle était victime d'une escroquerie (tome 3 – p. 37).

Mme BOURLAS s'est rendue à son appartement et avait constaté que M. MARANDE avait installé un judas électronique avec caméra. Elle n'avait pu y accéder à son appartement car M. MARANDE refusait de la laisser entrer pour effectuer des travaux (tome 3 – p. 38).

Le dossier fourni par M. MARANDE mentionnait que son employeur était VMHC (tome 3 – p. 38).

Au jour de son dépôt de plainte, M. MARANDE avait bien payé les loyers

(tome 3 – p. 38).

- **Le 18 avril 2024, M. Guillaume EUVERTE, venant au nom et pour le compte de sa mère âgée de 94 ans, déposait plainte contre M. MARANDE pour escroquerie (tome 3 – p. 78).**

Sa mère, Mme Brigitte EUVERTE, était usufruitière d'un appartement dont M. EUVERTE et ses frères et sœurs étaient nus-propriétaires. Cet appartement était situé au 59 rue Brancion à Paris 15. Le 17 avril 2024, les policiers l'avait contactée pour l'avertir que ce logement était sous-loué par M. MARANDE à des tiers sur le site AIRBNB **(tome 3 – p. 78).**

M. EUVERTE avait expliqué avoir déjà effectué des recherches sur le site AIRBNB car un voisin avait contacté sa mère pour l'avertir qu'il y avait dans son appartement des allées et venues semblant correspondre à des locations de courtes durées AIRBNB. Il n'avait alors rien trouvé mais se doutait qu'il y avait de la sous-location **(tome 3 – p. 79).**

Il s'est également rendu compte que les quittances de loyer fournies par M. MARANDE étaient fausses car elles présentaient toutes une pliure sur les trois documents. Les fiches de paie étaient également fausses selon lui.

Au jour de son dépôt de plainte, M. MARANDE avait bien payé les loyers **(tome 3 – p. 79).**

Les actes d'investigations

Une **exploitation du téléphone portable de M. PRIAM** était réalisée le 17 avril 2024.

Elle permettait de trouver tous les faux documents, les contrats de location signés ainsi qu'un tableau récapitulatif des profits perçus par M. MARANDE via les locations en AIR BNB, soit la somme totale de 317 444,02 euros d'octobre 2020 à mars 2024 selon Monsieur PRIAM (tome 2 – p. 121 à 123).

Cette exploitation du téléphone portable de M. PRIAM permettait également de découvrir des messages échangés entre M. PRIAM et M. MARANDE. Au cours de ces discussions, M. MARANDE donnait des instructions pour la création de fiches de paie (tome 2 – p. 122). M. PRIAM expliquait alors : *« Je peux tout modifier avec Excel, les calculs se font d'eux-mêmes, j'ai juste à fixer un taux horaire et me renseigner un peu plus sur certains points mais c'est bon tu auras tes fiches d'ici demain après-midi je pense »* (tome 2 – p. 125).

Puis, les deux individus semblaient échanger plusieurs messages sur les modalités techniques de fabrication de ces fiches de paie (tome 2 – p. 142 et s.).

Lors de sa garde à vue, M. PRIAM reconnaissait tous les faits d'escroquerie. Il expliquait avoir fabriquait de faux documents (fiches de paies, attestation d'employeur, etc) pour M. MARANDE qui louait les appartements, à son nom ou au nom de M. PRIAM. Par la suite, ces appartements étaient mis en location via le site AIRBNB ou d'autres sites (tome 1 – p. 149).

M. PRIAM précisait également que l'installation des judas électroniques sur la porte des appartements était réalisée afin de comptabiliser le nombre de voyageurs et surveiller que les propriétaires ne venaient pas. Ces judas contenaient un micro et un hautparleur dans lequel M. MARANDE pouvait parler à distance (tome 1 – p. 150).

M. MARANDE était interpellé le 17 avril 2024 dans les locaux de la société HEXALIUM où il vivait également, il était placé en garde à vue (tome 3 – p. 17).

Le même jour, **une perquisition était réalisée au domicile de M. MARANDE**.

Cette perquisition permettait de découvrir un portefeuille noir contenant de nombreuses cartes bancaires au nom de M. MARANDE et de la société HEXALIUM. Un sac à dos contenant de nombreux jeux de clés (vigik, pass, clés de toutes sortes) était retrouvé et M. MARANDE déclarait : *« Je gère des appartements donc c'est normal d'avoir des clés »*.

Enfin, sur un tableau Veleda était noté une liste d'appartements avec un nombre de personnes et un nombre correspondant vraisemblablement au montant d'un loyer (tome 3 – p. 4 et s.).

Le 18 avril 2024**, une exploitation du téléphone portable de M. Valentin MARANDE** était réalisée. Était découvert un message de la société HEXUVIUM PROPRIETAIRE donnant toutes les instructions d'arrivée pour les sous-locataires du logement Rue Jean-Pierre Bloch à Paris 15.

Le même message de bienvenue était découvert pour l'appartement situé 204 rue de Crimée (tome 3 – p. 81).

Dans son téléphone portable, étaient découverts des tableaux mentionnant l'objectif financier mensuel, l'objectif financier atteint et le surplus. Ces tableaux étaient nombreux et variaient en fonction de la date. Selon un tableau en date de septembre 2023, il aurait atteint un objectif de 45 100,84 euros et un surplus de 9 600,54 euros. Le tableau du mois de décembre 2023 affichait un bilan négatif de 21 954,02 euros (tome 3 – p. 83).

Par ailleurs, l'exploitation du téléphone de M. MARANDE révélait une conversation entre M. MARANDE et son avocat (tome 3 – p. 130 et p. 132).

Lors de son audition le 18 avril 2024, dans un premier temps **M. MARANDE** ne reconnaissait pas les faits reprochés.

Selon lui, M. PRIAM faisait bien de faux documents mais pas à sa demande.

Toutefois, il déclarait ensuite avoir sous-loué les appartements en courte durée car il avait eu des dettes urgentes à rembourser. Il avait conscience qu'il existait sûrement une clause interdisant de faire de la sous-location dans ses contrats de location (tome 3 – p. 67 et s.).

C'est dans ces conditions que Alex PRIAM et Valentin MARANDE étaient renvoyés devant le tribunal de céans.

*****

Exposé des motifs

I/ *In limine litis*

Sur le fondement de l'article 459 du code de procédure pénale, il convient de joindre au fond les incidents soulevés par les prévenus.

A/ Les nullités soulevées par M. PRIAM

M. PIAM soutient trois moyens de nullité.

1- Sur l'absence de comparution volontaire de M. PRIAM

M. PRIAM soutient que son interpellation a été irrégulière en ce qu'elle était coercitive et n'était pas conforme aux dispositions de l'article 78 du code de procédure pénale.

Cependant, dans le cadre d'une enquête préliminaire, les enquêteurs peuvent procéder aux actes d'enquêtes utiles à la manifestation de la vérité et à ce titre procéder à des interpellations, nécessairement coercitives, conformément à l'article 75 du code de procédure pénale selon lequel :

« Les officiers de police judiciaire et, sous le contrôle de ceux-ci, les agents de police judiciaire désignés à l'article 20 procèdent à des enquêtes préliminaires soit sur les instructions du procureur de la République, soit d'office.

Ces opérations relèvent de la surveillance du procureur général ».

En conséquence, il convient de rejeter ce premier moyen de nullité.

2- Sur l'irrégularité de l'interpellation de M. PRIAM

M. PRIAM conteste son interpellation en ce qu'elle était coercitive, alors qu'elle n'était pas préalablement autorisée par le procureur de la République, tel que cela est prévu par l'article 78 du code de procédure pénale.

Cependant, l'interpellation de M. PRIAM ne sait pas faite dans le cadre de l'article 78 du code de procédure pénale, mais dans celui de l'article 75 du code procédure pénale. Une enquête préliminaire était ouverte, et dans la recherche des faits, M. PRIAM a été interpellé et placé en garde à vue car il existait à son endroit une ou plusieurs raisons plausibles de soupçonner qu'il

avait participé, en tant qu'auteur ou complice, à la commission d'un crime ou d'un délit puni d'une peine d'emprisonnement, conformément à l'article 61-3 du code de procédure pénale.

En conséquence, il convient de rejeter le moyen soulevé par M. PRIAM.

3- Sur l'absence d'identification des personnes ayant procédé à l'interpellation

M. PRIAM soutient que dans le PV d'interpellation seul le nom de l'officier de police judiciaire est mentionné, or il est indiqué dans le PV de synthèse et dans un procès-verbal intitulé « réception appel téléphonique » que plusieurs personnes avaient interpellé M. PRIAM. Il allègue ainsi la nullité de son interpellation et des actes subséquents.

Cependant, si le nom de l'officier de police judicaire figure exclusivement au procès-verbal d'interpellation, force est de constater que c'est toujours le même officier de police judiciaire, Mme BERTON, qui a procédé à son audition dans le cadre de la garde à vue.

Par ailleurs, si le PV de placement en garde à vue mentionne « *Nous trouvant au service* » et ne vise que Mme BERTON, force est de constater qu'il en est de même pour d'autres PV, comme celui du recueil de la plainte de Mme VILAREM, où seule Mme BERTON la prenait et notait dans son procès-verbal :

« *Nous trouvant au service ;*

Poursuivons l'enquête en la forme préliminaire ... »

Enfin l'analyse de l'enchainement des PV concernant M. PRIAM permet de relever que celui-ci s'est vu notifier son placement en garde à vue par Mme BERTON qui l'a conduit au poste du commissariat du 18ème pour qu'elle puisse l'entendre dans ce cadre procédural, et que les actes de fouille et d'information du ministère public ont été réalisés par un autre officier de police judiciaire, Méghann LIENHARD, GARDIEN DE LA PAIX.

De cette lecture, il ressort que le « *nous* » utilisé par Mme BERTON dans ses procès-verbaux est une formule stylistique qui ne permet pas de constater une violation des dispositions des articles 19, 20 et 429 du code de procédure pénale.

En conséquence, il convient de rejeter ce moyen.

B/ Les nullités soulevées par M. MARANDE

M. MARANDE soutient plusieurs moyens de nullité.

1- Sur la Nullité de l'exploitation téléphonique de M. MARANDE

articles 230-10 et R. 40-28 du Code de procédure pénales sont claires et ne permettent d'accéder aux informations figurant dans le TAJ que des agents individuellement désignés et spécialement habilités par les autorités dont ils relèvent et cette habilitation précise la nature des données auxquelles elle autorise l'accès. En conséquence, doit figurer au dossier de la procédure le document ou la mention qui établit que l'accès à ce traitement a été le fait d'un agent désigné à cette fin et spécialement habilité.

La cour de cassation considère que le défaut d'une telle habilitation porte nécessairement atteinte aux intérêts de la personne dont les données et informations personnelles ont été consultées (Crim. 19 févr. 2019, n° 18-84.671).

Cependant, en l'espèce la consultation du TAJ concernant M. MARANDE ne lui a causé aucun grief en ce que les éléments apportés par M. VIBOUD Michael dans son dépôt de plainte faisaient état d'autres victimes par M. MARANDE, ce qui était corroboré par le rapport du détective privé. La communication des informations concernant M. RAAD provient d'un mail émanant de Mme DUPAS-LUIS Morgane, Gestionnaire locatif de l'appartement de Mme CLERY Maite, situé 55 Rue de la Fédération à Paris 15, qui fournissait des échanges de mail avec Monsieur RAAD, autre victime indiquant déposer plainte. Ce n'est donc pas en consultant le TAJ que les faits au préjudice de M. RAAD ont été révélés, mais par un tiers.

Se servant de cette information, les enquêteurs prenaient attache avec M. RAAD, qui refusait de porter plainte expliquant avoir signé un protocole d'accord à la suite de sa première plainte contre M. MARANDE. Il expliquait néanmoins aux enquêteurs l'objet de sa plainte.

Ainsi la consultation au TAJ a permis d'avoir accès à la plainte de M. RAAD qui ne faisait que confirmer ses déclarations téléphoniques concernant les faits contre M. MARANDE ayant donné lieu à un protocole d'accord.

En conséquence, la consultation au TAJ de la plainte de M. RAAD contre M. MARANDE n'a causé aucun grief à ce dernier, puisque la consultation de cette plainte n'a fait que conforter les éléments d'enquêtes antérieurs et suffisants à sa mise en cause.

Il convient de rejeter sa demande de nullité.

4- Sur la nullité de réquisitions faites dans le cadre de la procédure

Au visa de l'article 77-1-1 du code de procédure pénale, M. MARANDE allègue que la réquisition au fichier national des comptes bancaires et assimilés (FICOBA) n'a pas été faite dans le respect du texte, de sorte qu'elle serait irrégulière et sollicite son annulation.

Le PV en date du dix-sept avril 2024 à douze heures trente-sept relève de la consultation au fichier FICOBA, faisant état des résultats des recherches des comptes bancaires de M. MARANDES, il est fait mention : « *Annexons au*

Sur le fondement de l'article 76 du code de procédure pénale, M. MARANDE soulève le fait qu'il n'a pas consenti à l'exploitation de son téléphone portable.

Il ressort cependant de l'ordonnance du juge des libertés et de la détention en date du 17 avril 2024, qu'une autorisation de perquisition, de visites domiciliaires, de saisie de pièces à conviction, et de saisie de biens dont la confiscation est prévue à l'article 131-21 du code pénal, sans assentiment a été délivrée, permettant ainsi la saisie du téléphone portable de M. MARANDE et son exploitation.

Il convient en conséquence de rejeter ce moyen.

2- Sur la nullité de l'exploitation et de la reproduction des messages au cours de l'exploitation du téléphone portable de M. MARANDE

Au soutient de sa demande, M. MARANDE allègue la jurisprudence constante de la chambre criminelle de la Cour de cassation se fondant sur l'article 6 de la CESDH, l'article 66-5 de la loi du 31 décembre 1971 et de l'article 100-5 du code de procédure pénale, au terme de laquelle il est interdit de retranscrire en procédure des correspondances entre un avocat et son client, à moins que la nature des échanges soit de nature à faire présumer la participation de cet avocat à l'infraction.

M. MARANDE relève dans le procès-verbal d'exploitation de son téléphone portable la retranscription de conversations entre lui-même et son avocat, Maître DOBLAIRE, ainsi que des captures d'écran de ces conversations.

Sur ce point, il convient de relever l'existence de mentions retranscrites sus évoquées entre M. MARANDE et son avocat de l'époque, ce qui constitue une atteinte manifeste au secret des correspondances entre l'avocat et son client, même si les conversations pouvaient paraître suspectes entre ses derniers aux enquêteurs.

En conséquence, il convient de faire droit à cette demande de nullité et d'ordonner la cancellation du PV d'exploitation du téléphone portable de M. MARANDE concernant exclusivement ses échanges avec son conseil, maître DOBLAIRE, ainsi que les captures d'écran y faisant référence.

3- Sur la nullité de la consultation du fichier de traitement des antécédents judiciaires par l'officier de police judiciaire Mme BERTON dans la présente procédure.

Sur le fondement de l'article R 40-28 du code de procédure pénale, M. MARANDE expose que n'est pas joint à la procédure l'habilitation de l'OPJ, Mme BERTON, de consulter le fichier susmentionné et sollicite ainsi la nullité de la consultation du dit fichier et de la plainte de M. Jade RAAD subséquente.

S'il exacte que dans la lignée d'un arrêt rendu le 19 février 2019 au sujet de la consultation du fichier LAPI (lecture automatisée des plaques d'immatriculation), la chambre criminelle considère que les dispositions des

présent le résultat de notre demande "FICOBA" et les copies des réquisitions judiciaires ». Le dossier numérisé et communiqué aux parties ne contient pas ces annexes.

Cependant, il ressort des éléments du dossier qu'aucune exploitation des comptes bancaires n'a été réalisée, de sorte que la simple consultation du fichier FICOBA sans autres réquisitions auprès des établissements bancaires n'a causé aucun grief à M. MARANDE.

En conséquence, il convient de rejeter sa demande de nullité.

II/ Sur l'action publique

Il est reproché aux deux prévenus les mêmes faits d'escroquerie et de mise à disposition lucrative pour l'habitation de bien immobilier appartenant à autrui sans son autorisation.

A titre préliminaire, sur l'application de l'adage Non bis in idem

Le conseil de M. MARANDE soutient l'application de l'adage *Non bis in idem* pour écarter l'infraction d'escroquerie au bénéfice de l'infraction de mise à disposition lucrative pour l'habitation de bien immobilier appartenant à autrui sans son autorisation, considérant que ce sont les mêmes faits sous deux qualifications différentes.

Cependant, il convient de relever que l'infraction d'escroquerie vise le fait d'avoir transmis des faux documents pour obtenir de propriétaires la location de leur bien, alors que pour la mise à disposition lucrative pour l'habitation de bien immobilier appartenant à autrui sans son autorisation, les faits dénoncés sont différents et visent à protéger le propriétaire contre une sous location et une mise en location de son logement, pour de courte durée et à de multiples locataires. La matérialité des faits visée pour chacune de ces infractions est différente.

Il n'y a donc pas lieu à appliquer l'adage *Non bis in idem*.

A/ Sur les escroqueries

Il est reproché à M. MARANDE et M. PRIAM d'avoir commis deux escroqueries :

L'une pour « *avoir à PARIS, entre le 5 septembre 2021 et le 18 avril 2024 en tout cas sur le territoire national et depuis temps non couvert par la prescription, trompé des propriétaires de biens immobiliers dont l'identité et la date des faits sont précisées ci-après, en employant des manœuvres frauduleuses, en l'espèce et notamment en présentant de faux documents - fausses fiches de paies, faux relevés de comptes bancaires, et fausses*

attestations employeurs - pour les déterminer à consentir à la conclusion de contrats de location, à la remise subséquente de biens immeubles et des clefs associées, ce au préjudice de :

- Mme Brigitte EUVERTE et M Guillaume EUVERTE, propriétaires de l'immeuble sis 59 rue Brantion à PARIS 15e faisant l'objet d'un contrat de location du 5 septembre 2021,

- Madame Léa BOURLAS, propriétaire de l'immeuble sis 76 rue de Sedaine à PARIS 11e, faisant l'objet d'un contrat de location du 10 aout 2023

Faits prévus par ART 313-1 C PENAL et réprimés par ART 313-1 AL 2, ART 313-7, ART 313-8, ART 131-26-2 C PENAL ».

Et l'autre, pour *« avoir à PARIS, entre le 20 juin 2022 et le 18 avril 2024 en tout cas sur le territoire national et depuis temps non couvert par la prescription, trompé des propriétaires de biens immeubles dont l'identité et la date des faits sont précisées ci-après, en employant des manœuvres frauduleuses, en l'espèce et notamment en présentant de faux documents - fausses fiches de paies, faux relevés de comptes bancaires, et fausses attestations employeurs - faisant naître l'espérance chimérique de versements de loyers, ce pour les déterminer à consentir à la conclusion de contrats de location, à la remise subséquente de biens immobiliers et des clefs associées, sans contreparties financières, ce au préjudice de :*

- La SCI 55 rue de la fédération représentée par M Miguel DOS SANTOS FERRAO NUNO propriétaire d'un bien sis 55 rue de la fédération à PARIS 15 faisant l'objet d'un contrat de location du 20/06/2022, pour un préjudice estimé à 50 000 euros ;

- Jade RAAD propriétaire d'un bien sis 17 Rue de Chaillot à PARIS 16e faisant l'objet d'un contrat de location du 01/08/2022, pour un préjudice non déclaré,

- Mme Clara VILAREM propriétaire d'un bien sis 204 rue de Crimée à PARIS 19e faisant l'objet d'un contrat de location du 02/11/2022, pour un préjudice estimé à 10 000 euros,

- M. Michael VIBOUD propriétaire d'un bien sis 16 rue des roses à PARIS 18e faisant l'objet d'un contrat de location 12/12/2022 pour un préjudice non déclaré,

Faits prévus par ART 313-1 C PENAL et réprimés par ART 313-1 AL 2, ART 313-7, ART 313-8, ART 131-26-2 C PENAL ».

Dans la première escroquerie, le loyer était payé aux propriétaires, dans la seconde le loyer ne l'était pas.

Il ressort des éléments de l'enquête que pour obtenir la location des appartements loués, M. PRIAM était en charge de la fabrication de faux documents, contenant de fausses fiches de paie notamment, afin de tromper le

propriétaire.

Les faux documents étaient ainsi présentés au propriétaire en vue de la conclusion de contrat de location et de la remise des clés. Il s'agit bien de manœuvres au sens de l'article 313-1 du code pénal. La double prévention d'escroquerie vise le fait que le loyer était versé ou pas aux propriétaires mais ne change rien aux manœuvres commises par M. MARANDE et par M. PRIAM pour obtenir la location des appartements.

En conséquence, il convient de retenir de M. MARANDE et M. PRIAM dans les liens de la prévention.

B/ Sur la mise à disposition lucrative pour l'habitation de bien immobilier appartenant à autrui sans son autorisation

Il est reproché à M. MARANDE et M. PRIAM d'avoir :

« à PARIS, entre le 5 septembre 2021 et le 18 avril 2024, mis à disposition de tiers en vue qu'ils y établissent leur habitation moyennant le versement d'une contribution, des biens immobiliers appartenant à autrui, sans être en mesure de justifier de l'autorisation des propriétaires suivants :

- Mme Brigitte EUVERTE et M. Guillaume EUVERTE, propriétaires de l'immeuble sis 59 rue Brancion à PARIS 15e faisant l'objet d'un contrat de location du 5 septembre 2021,

- Madame Léa BOURLAS, propriétaire de l'immeuble sis 76 rue de Sedaine à PARIS 11e, faisant l'objet d'un contrat de location du 10 aout 2023,

- La SCI 55 rue de la fédération représentée par M. Miguel DOS SANTOS FERRAO NUNO propriétaire d'un bien sis 55 rue de la fédération à PARIS 15 faisant l'objet d'un contrat de location du 20/06/2022,

- M. Jade RAAD propriétaire d'un bien sis 17 Rue de Chaillot à PARIS 16e faisant l'objet d'un contrat de location du 01/08/2022,

- Mme Clara VILAREM propriétaire d'un bien sis 204 rue de Crimée à PARIS 19e faisant l'objet d'un contrat de location du 02/11/2022,

- M. Michael VIBOUD propriétaire d'un bien sis 16 rue des roses à PARIS 18e faisant l'objet d'un contrat de location 12/12/2022,

Faits prévus par ART.313-6-1 C. PENAL et réprimés par ART.313-6-1, ART.313-7, ART.313-8 C. PENA L ».

Il ressort :

- des témoignages des propriétaires, des voisins, des syndics de copropriété,

- conforté par le rapport privé du détective privé,

- des publicités sur AIR BNB mettant en avant la location des appartements avec des photos,

- du livret d'accueil pour les locataires retrouvé dans le téléphone portable de M. MARANDE,

- des éléments retrouvés en perquisition dans le local de la société de M. MARANDE,

que M. MARANDE et M. PRIAM ont mis à disposition de tiers, en vue qu'ils y établissent leur habitation moyennant le versement d'une contribution, des biens immobiliers appartenant à autrui, sans être en mesure de justifier de l'autorisation des propriétaires.

Les faits sont matériellement constitués et peuvent être imputés tant à M. MARANDE qu'à M. PRIAM. En effet, les appartements étaient loués tantôt par l'un, tantôt par l'autre, et les fonds récupérés pour la sous location était déposés tantôt sur les comptes de M. PRIAM tantôt sur les comptes de la société de la société de M. MARANDE.

Les deux prévenus étaient parfaitement informés par les propriétaires de l'interdiction qui leur était faite de sous louer l'appartement loué et notamment en location de courte durée ; cela ressort en particulier des contrats de location transmis par les propriétaires se trouvant en procédure.

M. PRIAM indiquait reverser les fonds à M. MARANDE mais cela ne peut l'évincer de sa responsabilité vis-à-vis des tiers et vis-à-vis de l'action publique.

En conséquence, il convient de retenir M. MARANDE et M. PRIAM dans les liens de la prévention.

C/ Sur les peines

Pour rappel,

L'article 132-1 du code pénal dispose que :

« *Dans les limites fixées par la loi, la juridiction détermine la nature, le quantum et le régime des peines prononcées en fonction des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur ainsi que de sa situation matérielle, familiale et sociale, conformément aux finalités et fonctions de la peine énoncées à l'article 130-1* », article selon lequel :

« *Afin d'assurer la protection de la société, de prévenir la commission de nouvelles infractions et de restaurer l'équilibre social, dans le respect des intérêts de la victime, la peine a pour fonctions :*

1° De sanctionner l'auteur de l'infraction ;

2° De favoriser son amendement, son insertion ou sa réinsertion ».

De plus, l'article 132-19 du code pénal énonce que « *toute peine d'emprisonnement sans sursis ne peut être prononcée qu'en dernier recours si la gravité de l'infraction et la personnalité de son auteur rendent cette peine indispensable et si toute autre sanction est manifestement inadéquate* ».

Dans ce cas, si la peine est inférieure ou égale à six mois, elle doit, sauf impossibilité résultant de la personnalité ou de la situation du condamné, faire l'objet d'une des mesures d'aménagement prévues à l'article 132-25 du code pénal.

Dans les autres cas prévus au même article 132-25 du même code, elle doit également être aménagée si la personnalité et la situation du condamné le permettent, sauf impossibilité matérielle. Le tribunal doit spécialement motiver sa décision, au regard des faits de l'espèce et de la personnalité de leur auteur ainsi que de sa situation matérielle, familiale et sociale conformément aux dispositions de l'article 464-2 du code de procédure pénale.

A/ Concernant M. MARANDE

Mme le procureur de la République a requis la condamnation de M. MARANDE à :

- une peine de 18 mois d'emprisonnement assortie du sursis probatoire pendant deux ans avec exécution provisoire :
  - Obligation de travail ou de formation
  - Obligation d'indemnisation les parties civiles
  - Interdiction de contact avec les victimes
- Une amende de 30 000 euros d'amende
- Une interdiction de gérer pendant 5 ans
- La confiscation des scellés

Sur le plan personnel, M. MARANDE est célibataire et n'a pas d'enfant (tome 3 – p. 66).

Il a été placé très jeune à l'aide sociale à l'enfance et n'a plus de contact avec ses parents et ses demi-frères et sœurs (tome 1 – p. 50).

Sur le plan professionnel, concernant ses études, M. MARANDE a affirmé avoir un niveau d'études secondaires et avoir obtenu un BAC L (tome 3 – p. 66). Il a obtenu un CAP cuisine et commencé un DAEU à la Sorbonne ainsi qu'un BTS profession immobilière non terminés (tome 1 – p. 51).

Concernant son parcours professionnel, après ses études, il a été cuisinier pendant trois ans, puis a travaillé trois ans dans la bourse. Il a ensuite été patron d'une agence de marketing et communication pendant un an (tome 1 – p. 51).

M. MARANDE est actuellement chef d'entreprise dans l'immobilier (concierge) (tome 1 – p. 51). Il exerce à son compte depuis le 1er juin 2023 (tome 3 – p. 66).

Concernant ses revenus, il a indiqué ne pas se verser de salaire en dehors de ce dont il a besoin pour se nourrir.

Sur le plan pénal, M. MARANDE n'a jamais été condamné.

Dans le dossier, il a été placé sous contrôle judiciaire depuis le 19 avril 2024.

Sur ce,

Au vu de la gravité des faits qui se sont déroulés sur une période de 30 mois, au préjudice d'au moins dix propriétaires, faits qui ont eu nécessairement des répercutions sur le marché de la location parisienne et qui auraient pu générer des sanctions d'ordre administratif aux propriétaires ne déclarant pas la location de courte durée de leur bien, tenant compte également du profil de M. MARANDE, primo délinquant, mais aussi s'inscrivant dans une activité professionnelle illégale sans prendre le recul nécessaire pour y mettre un terme, et au regard de son comportement menaçant relevé par certains propriétaires, il convient de le condamner à une peine d'emprisonnement répondant aux exigences de l'article 132-1 du code pénal ; toute autre sanction serait manifestement inappropriée. Ainsi il convient de condamner M. MARANDE à une peine de 2 ans d'emprisonnement assortie en totalité du sursis probatoire pendant trois ans, et avec exécution provisoire pour garantir son exécution dans les meilleurs délais, avec pour obligations :

- Obligation de travail ou de formation ;
- Obligation d'indemniser les parties civiles ;
- Interdiction de contact avec les victimes ;
- Obligation de payer l'amende ;

Compte tenu de la nature des infractions, qui ont permis à M. MARANDE de gagner de l'argent, il y a lieu de le condamner à une amende de 20 000 euros.

Afin de rendre effective la sanction compte tenu des infractions commises par M. MARANDE, il y a lieu de lui interdire d'exercer l'activité en lien avec l'activité ayant donné à l'infraction pendant 3 ans, à savoir toute activité de location immobilière.

Enfin, à titre de peine complémentaire, il convient d'ordonner la confiscation des scellés saisis dans la procédure, en tant qu'instruments de l'infraction :

- Scellé DEUX : Un téléphone portable de marque APPLE, de couleur grise, comportant une carte SIM Bouygues, extrait de la fouille de M. MARANDE ;

- Scellé TROIS : Un téléphone portable de marque APPLE et contenant une carte SIM, découvert lors de la perquisition chez M. MARANDE ;

- Scellé QUATRE : Un téléphone portable de marque HUAWEI, de couleur noire, sans carte SIM et doté d'une coque transparente, découvert lors de la perquisition chez M. MARANDE ;

- Scellé CINQ : Une tablette de marque APPLE, modèle IPAD, surmontée d'une coque de protection, découverte lors de la perquisition chez M. MARANDE ;

- Scellé SIX : Un ordinateur portable de marque APPLE, modèle Macbook, découvert lors de la perquisition chez M. MARANDE.

Il y a lieu également de prononcer la peine obligatoire d'interdiction du droit d'éligibilité pendant trois ans.

Dans le temps du délibéré, M MARANDE a transmis une note en délibéré afin de demander la restitution des scellés comme appartenant à des tiers.

Le tribunal note que cette transmission n'avait pas été sollicitée par M. MARANDE lors de l'audience et que par voie de conséquence le tribunal ne l'avait pas autorisée ; en outre, une telle demande n'a pas été mise dans le débat et n'a pas été contradictoirement discutée. Il convient en conséquence d'écarter cette note en délibéré.

B/ Concernant Axel PRIAM

Mme le procureur de la République a requis la condamnation de M. MARANDE à :

- Une peine de 12 mois d'emprisonnement assortie du sursis probatoire pendant deux ans avec exécution provisoire :
    - Obligation de travail ou de formation
    - Obligation d'indemnisation les parties civiles

- Une amende de 10 000 euros d'amende
- Une interdiction d'exercer l'activité en lien avec l'activité ayant donné à l'infraction pendant 3 ans
- La confiscation des scellés

Sur le plan personnel, M. PRIAM est célibataire et n'a pas d'enfant. Il déclare à l'audience :

« Je vis avec mon père et ma belle-mère depuis le 22 avril dernier. Quand on s'est séparé en 2023 avec M. MARANDE. En novembre 2023, je suis allé dans le Rhône puis à Rouen. J'ai une sœur qui vit chez ma maman ».

Sur le plan professionnel, concernant ses études, après son exclusion au collège, il a poursuivi sa scolarité jusqu'à obtenir un DEUG en langue (français, espagnole, italien, russe). Il a souhaité changer d'orientation et a obtenu un DUT Technique et commerce option marketing en février 2014.

Sur son parcours professionnel, il a été vendeur chez Zara de 2014 à 2017 puis est devenu en septembre 2019 conseiller commercial à la CEGOSS (société de formation pour adulte). Il a également exercé en intérim à la SNCF.

Actuellement, M. PRIAM est vendeur chez Apple de Rosny sous-bois. Il gagne environ 1500 euros par mois. Il est en CDD jusqu'au 30 novembre. Je ne suis pas du tout en contact avec M. MARANDE.

Sur le plan pénal, M. PRIAM n'a jamais été condamné ; il a été placé sous contrôle judiciaire dans le cadre du présent dossier.

Sur ce,

Au vu de la gravité des faits qui se sont déroulés sur une période de 30 mois, au préjudice d'au moins dix propriétaires, faits qui ont eu nécessairement des répercutions sur le marché de la location parisienne et qui auraient pu générer des sanctions d'ordre administratif aux propriétaires ne déclarant pas la location de courte durée de leur bien, tenant compte également du profil de Axel PRIAM, primo délinquant, mais aussi s'inscrivant dans une activité professionnelle illégale, à laquelle il semblait participer sous la direction de Valentin MARANDE, il convient de le condamner à une peine d'emprisonnement répondant aux exigences de l'article 132-1 du code pénal ; toute autre sanction serait manifestement inappropriée. Ainsi il convient de condamner M. PRIAM à une peine de 15 mois d'emprisonnement assortis en totalité du sursis probatoire pendant trois ans, et avec exécution provisoire pour garantir son exécution dans les meilleurs délais, avec pour obligations :

- Obligation de travail ou de formation ;
- Obligation d'indemniser les parties civiles ;
- Interdiction de contact avec les victimes ;

- Obligation de payer l'amende ;

Compte tenu de la nature des infractions, qui ont permis à M. PRIAM de gagner de l'argent, il y a lieu de le condamner à une amende de 10 000 euros.

Afin de rendre effective la sanction compte tenu des infractions commises par M. PRIAM, il y a lieu de lui interdiction d'exercer l'activité en lien avec l'activité ayant donné à l'infraction pendant 3 ans, à savoir toute activité de location immobilière.

Il y a lieu également de prononcer la peine obligatoire d'interdiction du droit d'éligibilité pendant trois ans.

III/ Sur l'action civile

A/ Mme Léa BOURLAS

Mme BOURLAS s'est constituée partie civile, il y a lieu de recevoir sa constitution de partie civile, celle-ci ayant souffert directement des infractions commises par M. MARANDE et M. PRIAM, entièrement responsables de ses préjudices.

Mme BOURLAS sollicite la condamnation de M. MARANDE et M. PRIAM à lui verser :

- 359,98 euros au titre de son préjudice moral ;
- 25 549,80 euros au titre de son préjudice matériel.

Sur ce,

Il convient de condamner solidairement M. MARANDE et M. PRIAM à lui verser :

- 359,98 euros au titre de son préjudice moral ;
- 1 464,19 euros au titre de son préjudice matériel.

Sur les nuitées non perçues par Mme BOURLAS, le tribunal relève que la partie civile met en location longue durée son logement et pas en location de courte durée, de sorte qu'elle n'a pas subi le manque à gagner comme préjudice. Le tribunal rejette donc sa demande d'indemnisation sur ce point.

B/ Mme Brigitte EUVERTE et M. Guillaume EUVERTE

Mme Brigitte EUVERTE et M. Guillaume EUVERTE se sont constitués partie civile, il y a lieu de recevoir leur constitution de partie civile, ceux-ci ayant souffert directement des infractions commises par M. MARANDE entièrement responsable de leurs préjudices.

Mme EUVERTE sollicite la condamnation de M. MARANDE à lui verser 3115 euros de dommages et intérêts au titre de son préjudice matériel. Il convient de faire droit à ses demandes justifiées et de condamner M. MARANDE à lui verser 3115 euros de dommages et intérêts au titre de son préjudice matériel.

M. EUVERTE sollicite la condamnation de M. MARANDE à lui verser 1000 euros de dommages et intérêts au titre de son préjudice moral. Il convient de faire droit à ses demandes justifiées et de condamner M. MARANDE à lui verser 1000 euros de dommages et intérêts au titre de son préjudice moral.

Le tribunal fait droit à la demande d'exécution provisoire de la décision en ses dispositions civiles.

C/ M. VIBAUD et Mme BIANCHETI

M. VIBAUD et Mme BIANCHETI se sont constitués partie civile, il y a lieu de recevoir leur constitution de partie civile, ceux-ci ayant souffert directement des infractions commises par M. MARANDE et M. PRIAM entièrement responsables de leurs préjudices.

M. VIBAUD et Mme BIANCHETI sollicitent la condamnation solidaire de M. MARANDE et M. PRIAM avec exécution provisoire à leur verser :

- 10 721,92 euros au titre du préjudice matériel
- 10 000 euros préjudice moral
- 4000 euros article 475-1 du code de procédure pénale

Il convient de faire droit partiellement à leurs demandes et de condamner solidairement M. MARANDE et M. PRIAM à leur verser :

- 10 721,92 euros au titre du préjudice matériel
- 3 000 euros au titre de leur préjudice moral.

Il y a lieu de condamner M. MARANDE et M. PRIAM, chacun à leur verser 1500 euros au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

Il y a lieu de faire droit à la demande d'exécution provisoire.

D/ Mme VILAREM

Mme VILAREM s'est constituée partie civile, il y a lieu de recevoir sa constitution de partie civile, celle-ci ayant souffert directement des infractions commises par M. MARANDE et M. PRIAM, entièrement responsables de ses préjudices.

Mme VILAREM sollicte la condamnation solidaire de M. MARANDE et M. PRIAM avec exécution provisoire à lui verser :

- 13 476,60 euros au titre du préjudice matériel
- 6 000 euros préjudice moral
- 860,30 euros pour ses frais médicaux
- 6000 euros article 475-1 du code de procédure pénale

Il convient de faire droit partiellement à ses demandes et de condamner solidairement M. MARANDE et M. PRIAM à lui verser :

- 13 476,60 euros au titre du préjudice matériel
- 4 000 euros au titre de son préjudice moral
- 3 000 euros article 475-1 du code de procédure pénale

Il convient de rejeter ses autres demandes sans lien de causalité directe avec les infractions.

Le tribunal ordonne l'exécution provisoire de l'ensemble des dispositions civiles à l'endroit de l'ensemble des parties civiles.

*****

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant **publiquement,** en **premier ressort** et **contradictoirement** à l'égard de PRIAM Axel, MARANDE Valentin, EUVERTE Guillaume, VILAREM Clara et VIBOUD Michael,

contradictoirement à l'égard de EUVERTE Brigitte, le présent jugement devant lui être signifié et BOURLAS Léa Aspasie, **le présent jugement devant lui être signifié,**

SUR LES EXCEPTIONS DE NULLITE :

Reçoit les exceptions de nullités soulevées par PRIAM Axel

Rejette les exceptions de nullité soulevées par PRIAM Axel

*

Joint les incidents au fond.

Reçoit les exceptions de nullité soulevées par M. MARANDE

Fait droit à la demande de nullité du PV d'exploitation téléphonique de M. MARANDE relativement uniquement à ses échanges avec son conseil

Ordonne la cancellation des PV d'exploitation du téléphone portable de M. MARANDE dans ses échanges uniquement avec son conseil

Rejette les autres demandes de nullité

*

SUR L'ACTION PUBLIQUE :

Déclare PRIAM Axel coupable pour les faits de :

- ESCROQUERIE commis du 5 septembre 2021 au 18 avril 2024 à PARIS
- ESCROQUERIE commis du 20 juin 2022 au 18 avril 2024 à PARIS
- MISE A DISPOSITION LUCRATIVE, POUR L'HABITATION, DE BIEN IMMOBILIER APPARTENANT A AUTRUI SANS SON AUTORISATION commis du 5 septembre 2021 au 18 avril 2024 à PARIS

Condamne PRIAM Axel à un emprisonnement délictuel de **QUINZE MOIS** ;

Vu les articles 132-40, 132-41 du code pénal, 132-47, 132-48, 132-49, 132-50, et 132-51 du code pénal;

DIT que cette peine sera totalement assortie du sursis probatoire pendant 03 ans ;

DIT que PRIAM Axel doit se soumettre pour cette durée, aux mesures de contrôles prévues à l'article 132-44 du code pénal :

- Répondre aux convocations du juge de l'application des peines ou du service pénitentiaire d'insertion et de probation désigné ;

- Recevoir les visites du service pénitentiaire d'insertion et de probation et lui communiquer les renseignements ou documents de nature à permettre le contrôle de ses moyens d'existence et de l'exécution de ses obligations ;

- Prévenir le service pénitentiaire d'insertion et de probation de ses changements d'emploi ;

- Prévenir le service pénitentiaire d'insertion et de probation de ses changements de résidence ou de tout déplacement dont la durée excéderait quinze jours et rendre compte de son retour ;

- Obtenir l'autorisation préalable du juge de l'application des peines pour tout changement d'emploi ou de résidence, lorsque ce changement est de nature à mettre obstacle à l'exécution de ses obligations ;

- Informer préalablement le juge de l'application des peines de tout déplacement à l'étranger ;

DIT que **PRIAM Axel** est soumis(e) pour toute la durée d'exécution de sa peine aux obligations et interdictions particulières suivantes prévues à l'article 132-45 du code pénal :

1° Exercer une activité professionnelle ou suivre un enseignement ou une formation professionnelle ;

5° Réparer en tout ou partie, en fonction de ses facultés contributives, les dommages causés par l'infraction, même en l'absence de décision sur l'action civile ;

6° Justifier qu'il acquitte en fonction de ses facultés contributives les sommes dues au Trésor public à la suite de la condamnation ;

13° S'abstenir d'entrer en relation avec certaines personnes, dont la victime, ou certaines catégories de personnes, et notamment des mineurs, à l'exception, le cas échéant, de ceux désignés par la juridiction ;

ORDONNE l'exécution provisoire ;

AVERTISSEMENT

Le président, en application de l'article 132-40 du code pénal, avertit le condamné des conséquences qu'entraînerait la commission d'une nouvelle infraction au cours du délai de probation,

Le président informe le condamné des sanctions dont il sera passible s'il vient à se soustraire aux mesures de contrôle et aux obligations particulières qui lui sont imposées et de la possibilité, à l'inverse, de voir déclarer sa condamnation non avenue en observant une conduite satisfaisante.

Condamne PRIAM Axel au paiement d' un(e) amende(s) de dix mille euros (10000 euros) ;

A titre de peine complémentaire

Prononce à l'encontre de PRIAM Axel l'interdiction d'exercer l'activité professionnelle ayant permis la commission de l'infraction pour une durée de TROIS ANS Interdiction d'exercer l'activité professionnelle en lien avec l'infraction ;

A titre de peine complémentaire

Prononce à l'encontre de PRIAM Axel la privation de son droit d'éligibilité pour une durée de **TROIS ANS** ;

A l'issue de l'audience, le président avise PRIAM Axel que s'il s'acquitte du montant de cette (ces) amende(s) dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle cette décision a été prononcée, ce montant sera minoré de 20% sans que cette diminution puisse excéder 1500 euros.

Le paiement de l'amende ne fait pas obstacle à l'exercice des voies de recours.

Dans le cas d'une voie de recours contre les dispositions pénales, il appartient à l'intéressé de demander la restitution des sommes versées.

*

Déclare MARANDE Valentin **coupable** pour les faits de :

- ESCROQUERIE commis du 5 septembre 2021 au 18 avril 2024 à PARIS
- ESCROQUERIE commis du 20 juin 2022 au 18 avril 2024 à PARIS
- MISE A DISPOSITION LUCRATIVE, POUR L'HABITATION, DE BIEN IMMOBILIER APPARTENANT A AUTRUI SANS SON AUTORISATION commis du 5 septembre 2021 au 18 avril 2024 à PARIS

Condamne MARANDE Valentin à un emprisonnement délictuel de DEUX ANS ;

Vu les articles 132-40, 132-41 du code pénal, 132-47, 132-48, 132-49, 132-50, et 132-51 du code pénal;

DIT que cette peine sera totalement assortie du sursis probatoire pendant 03 ANS

DIT que MARANDE Valentin doit se soumettre pour cette durée, aux mesures de contrôles prévues à l'article 132-44 du code pénal :

- Répondre aux convocations du juge de l'application des peines ou du service pénitentiaire d'insertion et de probation désigné ;

- Recevoir les visites du service pénitentiaire d'insertion et de probation et lui communiquer les renseignements ou documents de nature à permettre le contrôle de ses moyens d'existence et de l'exécution de ses obligations ;

- Prévenir le service pénitentiaire d'insertion et de probation de ses changements d'emploi ;

- Prévenir le service pénitentiaire d'insertion et de probation de ses changements de résidence ou de tout déplacement dont la durée excéderait quinze jours et rendre compte de son retour ;

- Obtenir l'autorisation préalable du juge de l'application des peines pour tout changement d'emploi ou de résidence, lorsque ce changement est de nature à mettre obstacle à l'exécution de ses obligations ;

- Informer préalablement le juge de l'application des peines de tout déplacement à l'étranger ;

DIT que MARANDE Valentin est soumis pour toute la durée d'exécution de sa peine aux obligations et interdictions particulières suivantes prévues à l'article 132-45 du code pénal :

1° Exercer une activité professionnelle ou suivre un enseignement ou une formation professionnelle ;

5° Réparer en tout ou partie, en fonction de ses facultés contributives, les dommages causés par l'infraction, même en l'absence de décision sur l'action civile ;

6° Justifier qu'il acquitte en fonction de ses facultés contributives les sommes dues au Trésor public à la suite de la condamnation ;

13° S'abstenir d'entrer en relation avec certaines personnes, dont la victime, ou certaines catégories de personnes, et notamment des mineurs, à l'exception, le cas échéant, de ceux désignés par la juridiction ;

ORDONNE l'exécution provisoire ;

AVERTISSEMENT

Le président, en application de l'article 132-40 du code pénal, avertit le condamné des conséquences qu'entraînerait la commission d'une nouvelle infraction au cours du délai de probation,

Le président informe le condamné des sanctions dont il sera passible s'il vient à se soustraire aux mesures de contrôle et aux obligations particulières qui lui sont imposées et de la possibilité, à l'inverse, de voir déclarer sa condamnation non avenue en observant une conduite satisfaisante.

Condamne MARANDE Valentin au paiement d' une amende de ***vingt mille euros (20000 euros)*** ;

A titre de peine complémentaire

Prononce à l'encontre de MARANDE Valentin l'interdiction d'exercer l'activité professionnelle ayant permis la commission de l'infraction pour une durée de TROIS ANS En lien avec l'infraction ;

à titre de peine complémentaire
Prononce à l'encontre de MARANDE Valentin la privation de son droit d'éligibilité pour une durée de TROIS ANS ;

à titre de peine complémentaire
Ordonne à l'encontre de MARANDE Valentin la confiscation de l'objet de l'infraction ;

A l'issue de l'audience, le président avise MARANDE Valentin que s'il s'acquitte du montant de cette (ces) amende(s) dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle cette décision a été prononcée, ce montant sera minoré de 20% sans que cette diminution puisse excéder 1500 euros.

Le paiement de l' amende ne fait pas obstacle à l'exercice des voies de recours.

Dans le cas d'une voie de recours contre les dispositions pénales, il appartient à l'intéressé de demander la restitution des sommes versées.

En application de l'article 1018 A du code général des impôts, la présente décision est assujettie à un droit fixe de procédure de 127 euros dont sont redevables chacuns **PRIAM Axel et MARANDE Valentin :**

Les condamnés sont informés qu'en cas de paiement de l'amende et du droit fixe de procédure dans le délai d'un mois à compter de la date où il a eu connaissance du jugement, ils bénéficient d'une diminution de 20% sur la totalité de la somme à payer.

SUR L'ACTION CIVILE :

Déclare recevable la constitution de partie civile de EUVERTE Brigitte ;

Déclare MARANDE Valentin responsable du préjudice subi par EUVERTE Brigitte, partie civile ;

Condamne MARANDE Valentin à payer à EUVERTE Brigitte, partie civile la somme de ***trois mille cent quinze euros (3115 euros)*** en reparation de son préjudice matériel ;

*

Déclare recevable la constitution de partie civile de EUVERTE Guillaume ;

Déclare MARANDE Valentin responsable du préjudice subi par EUVERTE Guillaume, partie civile;

Condamne MARANDE Valentin la somme de ***mille euros (1000 euros)*** en réparation de son prejudice moral ;

*

Déclare recevable la constitution de partie civile de BOURLAS Léa ;

Déclare MARANDE Valentin et PRIAM Axel responsable du préjudice subi par BOURLAS Léa Aspasie, partie civile ;

Condamne MARANDE Valentin et PRIAM Axel solidairement à payer à BOURLAS Léa Aspasie, partie civile :

- la somme de ***trois cent cinquante-neuf euros et quatre-vingt-dix-huit centimes (359,98 euros)*** en réparation du préjudice moral ;
- la somme de ***mille quatre cent soixante-quatre euros et dix-neuf centimes (1464,19 euros)*** en réparation du préjudice matériel ;

Rejette le surplus des demandes

*

Déclare recevable la constitution de partie civile de VILAREM Clara ;

Déclare MARANDE Valentin et PRIAM Axel solidairement responsables du préjudice subi par VILAREM Clara, partie civile ;

Condamne MARANDE Valentin et PRIAM Axel solidairement à payer à VILAREM Clara, partie civile :

- la somme de ***treize mille quatre cent soixante-seize euros et soixante centimes (13476,60 euros)*** en réparation du préjudice matériel ;

- la ***somme de quatre mille euros (4000 euros)*** en réparation du préjudice moral ;

En outre, condamne MARANDE Valentin et PRIAM Axel à payer solidairement à VILAREM Clara, partie civile, la somme de **3000 euros au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale ;**

Rejette le surplus des demandes

*

Déclare recevable la constitution de partie civile de VIBOUD Michaël et de BIANCHETTI Margaux ;

Déclare MARANDE Valentin et PRIAM Axel solidairement responsables du préjudice subi par VIBOUD Michael et de BIANCHETTI Margaux, partie civile ;

Condamne MARANDE Valentin et PRIAM Axel solidairement à payer à VIBOUD Michael et à BIANCHETTI Margaux, partie civile :

- la somme de ***dix mille sept cent vingt et un euros et quatre-vingt-douze centimes (10721,92 euros)*** en réparation de leur prejudice matériel ;

- la somme de ***trois mille euros (3000 euros)*** en reparation de leur prejudice moral ;

En outre, condamne MARANDE Valentin et PRIAM Axel à payer solidairement à VIBOUD Michael, partie civile, la somme de ***4000 euros au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale ;***

*

Ordonne l'exécution provisoire de l'ensemble des dispositions civiles.

Informe les prévenus présents à l'audience de la possibilité pour les parties civiles non éligibles à la CIVI de saisir le SARVI s'ils ne procèdent pas au paiement des dommages-intérêts auxquels ils ont été condamnés dans le délai de 2 mois à compter du jour où la décision est devenue définitive ;

et le présent jugement ayant été signé par le président et le greffier.

LE GREFFIER

LE PRESIDENT



Copie certifiée conforme à la minute
Le greffier

Cour d'Appel de Paris
Tribunal judiciaire de Paris

Extraits des minutes du greffe du tribunal judiciaire de Paris

Jugement prononcé le 27/09/2024
13e chambre correctionnelle
N° minute 1

N° parquet 24108000203

Plaidé le **03/09/2024**
Délibéré le 27/09/2024

JUGEMENT CORRECTIONNEL

A l'audience publique, des débats, du Tribunal Correctionnel de Paris le TROIS SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT QUATRE,

Présidente : Madame PALENNE Jocelyne, vice-présidente

Assessetir: **Madame LASERRE-JEANNIE Florence. vice présidente.**
Assesseur Madame DE CALAN Jeanne, vice présidente

Assistées de DUBOIS Charles-Antoine, greffier,

En présence de Madame PESQUIE Brigitte, vice-procureur de la République,

a été appelée l'affaire

A l'audience publique, du délibéré, du Tribunal Correctionnel de Paris le VINGT-SEPT SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT-QUATÎIE,

Composé de :

Présidente': **Madame PALENNE Jocelyne, vice présidente**

Assistèc 8c• DUDOIo Cliai'les-Antuiiie, sicffiei,

En présence de CERQUEIRA Julien, substitut du Procureur de la République,

a été appelée l'affaire

ENTRE :

Monsieur le PROCUREUR DE LA REPUBLIQUE, près ce tribunal, demandeur et poursuivant

PARTIES CIVILES :

Monsieur **EUVERTE Guillaume,** demeurant : 11 AVENUE JEAN JAURES MAISON 2 92290 CHATENAY MALABRY, partie civile,

Madame **EUVERTE Brigitte,** demeurant : TOUR MEXICO 65 RUE DU JAVELOT 750 13 PARIS FRANCE, partie civile,
non-comparant

Madame BOURLAS **Léa Aspasie,** demeurant : 76 RUE DE SEDAINE 750 ll PARIS, partie civile,

Madame **VILAREM Clara,'** demeurant : 28 RUE DU CH.MTE.fiU 60820 BORAN SUR OISE FRANCE, partie civile,

Monsieur VIBOUD **Michael,** demeurant : 11 RUE DE DOUAI 75009 PARIS FRANCE, partie civile,

ET

Prévenu
Nom : PRIAM Axel
né le 5 janvier 1991 à BOBIGNY (Seine-Saint-Denis)
de PRIAM Fred et de VfiNT Katia
Nationalité : française
Situation familiale : célibataire
SitutltiUll [3LU1Ùssi(3ill1c1lc : EMPLOY E
Antécédents judicialres : jamais condamné(e)

Demeurant : 11 AVENUE AUGUSTO RENOIR 77340 ROISSY EN BRIE

Situation pénale : placé sous contrôle judiciaire
Placement sous contrôle judiciaire en date du 19/04/2024

comparant assisté de Maître BRUNEAU Tom avocat au barreau de PARIS et Maître ROUSSELOT Mathieu avocat au barreau de PARIS

Prévenu des chefs de :
ESCROQUERIE faits commis du 5 scptcmbrc 2021 au 18 avril 2024 à PARIS
ESCROQUERIE faits commis du 20 juin 2022 au 18 avril 2024 à PARIS
MISE A DISPOSITION LUCRATIVE, POUR L'HABITATION, DE BIEN IMMOBILIER APPARTENANT A AUTRUI SANS SON AUTORISATION faits commis du 5 septembre 2021 au 18 avril 2024 à PARIS

Prévenu
Nom : **MARANDE Valentin**
né le 7 juin 1994 à NANCY (Meurthe-Et-Moselle)
de MARANDE Hubert et de VINCENT Andrée
Nationalité : française
Situation familiale : célibataire
Situation professionnelle : CONCIERGE
Antécédents judiciaires : jamais condamné(e)

Demeurant : 57 RUE D'AMSTERDAM 75008 PARIS

Situation pénale : placé sous contrôle judiciaire
Placement sous contrôle judiciaire en date du 19/04/2024

Comparant assisté de Maître LECLERC Jean-Baptiste avocat au barreau de BOBIGNY,

Prévenu des chefs de :
ESCROQUERIE faits commis du 5 septembre 2021 au 18 avril 2024 à PARIS
ESCROQUERIE faits commis du 20 juin 2022 au 18 avril 2024 à PARIS
MISE A DISPOSITION LUCRATIVE, POUR L'HABITATION, DE BIEN IMMOBILIER APPARTENANT A AUTRUI SANS SON AUTORISATION faits commis du 5 septembre 2021 au 18 avril 2024 à PARIS

PROCEDURE

Par ordonnance du juge des libertés et de la détention en date du 19 avril 2024, il a été placé sous contrôle judiciaire.

PRIAM Axel a comparu à l'audience assisté de son conseil ; il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard.

Il est prévenu

D'avoir à PARIS, entre le 5 septembre 2021 et le 18 avril 2024 en tout cas sur le territoire national et depuis temps non couvert par la prescription, trompé des propriétaires de biens immobiliers dont l'identité et la date des faits sont précisées ci-après, en employant des manoeuvres frauduleuses, en l'espèce et notamment en présentant de faux documents fausses fiches de paies, faux relevés de comptes bancaires, et fausses attestations employeurs - pour les déterminer à consentir à la conclusion de contrats de location, à la remlse subséquente de biens immeubles et des clefs associées, ce au préjudice de :

Mme Brigitte OEUVERTE et M. Guillaume OEUVERTE, propriétaires de l'immeuble sis 59 rue Brancion à PARIS 15e faisant l'objet d'un contrat de location du 5 septembre 2021,

- Madame Léa BOURLAS, propriétaire de l'immeuble sis 76 rue de Sedaine à PARIS 11e, faisant l'objet d'un contrat de location du 10 aout 2023.

, faits prévus par ART.313-1 C.PENAL. et réprimés par ART.313-1 AL.2, ART.313-7, ART.313-8, ART.13 1-26-2 C.PENAL.

- D'avoir à PARIS, entre le 20 juin 2022 et le 18 avril 2024 en tout cas sur le territoire national et depuis temps non couvert par la prescription, trompé des propriétaires de biens immeubles dont l'identité et la date des faits sont précisées ci-après, en employant des manoeuvres frauduleuses, en l'espèce et notamment en présentant de faux documents - fausses fiches de paies, faux relevés de comptes bancaires, et fausses attestations employeurs - faisant naître l'espérance chimérique de versements de loyers, ce pour les déterminer à consentir à la conclusion de contrats de location, à la remise subséquente de biens immobiliers et des chefs associées, sans contreparties financières, ce au préjudice de :
- Lu SCI 55 rue dc la fédération roprésentec par II. miguel DOS SANTOS FERRAO NUNO propriétaire d'un bien sis 55 rue de la fédération à PARIS 15 faisant l'objet d'un contrat de location du 20/06/2022, pour un préjudice estimé à 50 000 euros ;

M. Jade RAAD propriétaire d'un bien sis 17 Rue de Chaillot à PARIS l6e faisant l'objet d'un contrat de location du 01/08/2022, pour un préjudice non déclaré ;

- Mme Clara VILAREM propriétaire d'un bien sis 204 rue de Crimée à PARIS l9e faisant l'objet d'un contrat de location du 02/11/2022, pour un préjudice estimé à 10 000 euros ,
- M. Michael VIBOUD propriétaire d'un bien sis 16 rue des roses à PARIS l8e faisant l'objet d'un contrat de location 12/12/2022 pour un préjudice non déclaré., faits pi'évus par ART.313-1 C.PENAL. et réprimés par ART.313-1 AL.2, ART.313-7, ART.313-8, ART.131-26-2 C.PENAL.
- D'avoir à PARIS, entre le 5 septembre 2021 et le 18 avril 2024, mis à disposition de tiers en vue qu'il y établissent leur habitation moyennant le versement d'une contribution, des biens immobiliers appartenant à autrui, sans être en mesure de justifier de l'autorisation des propriétaires suivants :

Mme Brigitte OEUVERTE et M. Guillaume OEUVERTE, propriétaires de 1'immeuble sis 59 rue Brancion à PARIS I 5e faisant l'objet d'un contrat de location du 5 septembre 2021,

- Ń(adamc Lćа BOURLAS, propriétaire de l'immeuble sis 7éi ri re de Sedaine à PARIS I I e, faisant l'objet d'un contrat de location du 10 aout 2023,
- La SCI 55 rue de la fédération représentée par M. Miguel DOS SANTOS FERRAO NUNO propriétaire d'un bien sis 55 rue de la fédération à PARIS 15 faisant l'objet d'un contrat de location du 20/06/2022,

M. .fade RAAD propriétaire d'un bien sis 17 Rue de Chaillot à PARJS I 6e faisant l'objet d'un contrat de location du 01/08/2022,

- Mme Clara VILAREM propriétaire d'un bien sis 204 rue de Crimée à PARIS 1 9e faisant l'objet d'un contrat de location du 02/11/2022,
- M. Michael VIBOUD propriétaire d'un bien sis 16 rue des roses à PARIS 18e faisant l'objet d'un contrat de location 12/12/2022., farts prévus par ART.3 13-6- 1 C.PENAL. et réprimés par ART.313-6- 1, ART.313-7, ART.313-8 C.PENAL.

Par ordonnance du juge des libertés et de la detention en date du 19 avril 2024, il a été place sous contròle judiciaire.

MARANDE Valentin a comparu à l'audience assisté de son conseil ; i1 y a lieu de statuer contradictoirement à son égard.

11 est prévenu .

D'avoir à PARIS, entre le 5 septembre 2021 et 1e 18 avril 2024 en tout cas sur le ierriîoirc rails r! ct dgpris terr.ps on com . erî par !n. Prescription, trompé des propriétaires de biens immobiliers dont l'identité et la date des faits sont précisées ci-aprćs, en ctnployant des manoeuvres frauduleuses, en l'espèce et notamment en présentant dc faux documents fausses ficłies de paies, faux rclcvćs de comptes bnncaires, et fausses attestations employeurs - poør les déterminer à consentir à la conclusion de contrats de location, à la remise subséquente de biens immeubles et des clefs associées, ce au prejudice de :

Mme Brigitte OEUVERTE et M. Guillaume OEUVERTE, proptiétaites de l'immeuble sis 59 rue Brancion à PARIS 15e faisant l'objet d'un contrat de location du 5 septembre 2021,

- Madame Lea BOURLAS, propriétaire de l'immeuble sis 76 rue de Sedaine à PAK13 lle, faisant l'objet d'un contrat de location du 10 aout 2023.

, faits prévus par ART.313-1 C.PENAL. et réprimés par ART.313-1 AŁ.2, ART.313-7, ART.313-8, ART.131-26-2 C.PENAL.

- D'nvoir à PARIS, entre le 20 juin 2022 et 1e 18 avril 2024 en tout cas sur le territoire national et depuis temps non couvert par la prescription, trompé des propriétaires de biens immeubles dont l'identité et la date des faits sont précisées ci-øprës, en employønt des manneiivres. frøiidiileiises, en l'espèce ct nntømment en présentant de faux documents - fausses fiches dë paies, faux relevés de comptes bancaires, et fausses attestations employeurs - faisant naître l'espérance chimérique de versements de loyers, pour les déterminer à consentir à la conclusion de contrats de location, à la remise subséquente de biens immobiliers et des clefs associées, sans contreparties financières, ce au prejudice de :
- La SCI 55 rue de Ía federation représentée par M. **Miguel** DOS SANTOS FERRAO NUNO propriétaire d'un bien sis 55 rue de la **fédération** à PARIS 15 faisant l'objet d'un contrat de **location** du 20/06/2022, pour un prejudice estimé à 50 000 euros ;
- M. Jade RAAD **propriétaire** d'un bien sis 17 Rue de Chaillot à PARIS 16e faisant l'objet d'un contrat de location du 01/08/2022, pour un préjudice non déclarć ;
- Mme Clara VILAREM propriétaire d'un bien sis 204 rue de Crimée à PARIS l9e faisant l'objet d'un contrat de location du 02/11/2022, pour un prejudice estimé à 10 000 euros ;
- M. Michael VIBOUD propriétaire d'un bien sis 16 rue des hoses à PARIS 18e faisant l'objet d'un contrat de location 12/12/2022 pour un prejudice non déclaré., faits prévus par ART.3 13-1 C.PENAL. et réprimés par ART.313 -1 AL.2, ART.313-7,

ART.3 13—8, ART. 13 I —26—2 C.PENAL.

D'avoir à PARIS, entre le 5 septembre 2021 et le 1 8 avril 2024, mis à disposition de tiers en vue qu'il y établissent leur habitation moyen nant le versement d'rine contribution, des biens immobiliers appartenant à autrui, sans ètre en mesure de justifier de l'autorisation du propriétaire suivants

Mme Brigitte OEUVERTE et M. Guillaume OEUVERTE, propriétaires de 1'immeuble sis 59 rue Brancion à PARIS 15e faisant l'objet d'un contrat de location du 5 septembre 2021,

- Madame Léa BOURLAS, propriétaire de I'immeuble sis 76 rue de Sedaine à PARIS 11e, faisant l'objet d'un contrat de location du 10 aout 2023,
- La SCI 55 rue de la fédération représentée par M. Miguel DOS SANTOS FERRAO NUNO propriétaire d'un bien sis 55 rue de la fédération à PARIS 15 faisant l'objet d'un contrat de location du 20/06/2022,

M. Jade RAAD propriétaire d'un bien sis 1 7 Rue de Chaillot à PARIS I 6e faisant l'objet d'un contrat de location du 01/08/2022.

Mme Clara VILAREM propriétaire d'un blen sis 204 rue de Crimée à PARIS 19e faisant l'objet d'un Contrat de location du 02/11/2022,

- M. Michael VIBOUD propriétaire d'un bien sis 16 rue des roses à PARIS 18e faisant l'objet d'un contrat de location 12/12/2022 „ faits prévus par ART.313-6-1 C.PENAL. et réprimés par ART.313-6-1, ART.313-7, ART.313-8 C.PENAL.

DEBATS

A l'appel de la cause, 1e president, a constaté la presence et l'identité de PRIAM Axe1 et MARANDE Valentin et a donné connaissance de I’acte qui a saisi le tribunal.

Le president informe le prévenu de son droit, au cours des débats, de faire des declarations, de répondre aux questions qui lui sont posées ou de se taire.

Avant toute defense au fond, une exception de nullité relative à l'acte de saisine a été soulevée par les conseils de PRIAM Axel et de MARANDE Valentin.

Les parties ayant été entendiies, le tribunal a joint l'incident au fond, après en avoir délibéré.

Le president a instruit l'affaire, interrogé les prévenus presents sur les faits et reçu leurs declarations.

Le ministère public a été entendu en ses requisitions.

Maître BRLMEAU Tom et Maître ROUSSELOT Mathieu, consøils de PRIC4 fixol ont été entendus en leur plaidoirie.

Maître LECLERC Jean-Baptiste, conseil de MARANDE Valentin a été entendu en sa plaidoirie.

Les prévenus ont en la parole en dernier.

Le greffier a tenu note du déroulement des débats.

Puis à l'issuc dcs **dćbAt5 tClIUS ii l'õtiÛÎØllcu** dH VINOT-SEPT SEPTERIBRE DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le tribunal a informé les parties présentes on régulièrement représentées que le jugement serait prononcé le 27 septembre 2024 à 13:30.

A cette date, vidant son délibéré conformément à la loi, le President a donné lecture de la decision, en vertu de l'article 485 du code de procedure pénale,

Le tribunal a **délibéré et statué conformément à la loi en** ces termes :

Exposé des faits

Plusieurs plaintes étaient déposées contre Valentin MARANDE

Le 15 décembre 2023, Monsieur VIBOUD Michael déposait plainte pour escroquerie, ce dernier indiquait qu'il était propriétaire d'un logement situé 16 Rue des Roses à Paris 18, logement qu'il avait loué à Monsieur Axel PRIAM (bail signé le 12 décembre 2022). Puis il avait découvert par le biais de son syndic de copropriété quc Monsieur Axc1 PRIAM sous louait son appartement via la plateforme AIRBNB malgré le fait que dans le contrat de location cela lui était interdit. Il constntnit êgnlement que les documents fournis pniir !'obtcrtior de !'appart-rn.•*.t %tai•_*.t faux .t qu'rin. jildos prenant des photos et effectuant des vidéos avait été installé sur la porte d'entrée de son logement.

Le propriétaire ergagc it iis déteeti•, p• prix.•è et effectuait des recherches et se rendait compte que la société détenue par Monsieur PRIAM et Monsieur MARANDE comprenait une flotte de 10 appartements dont 7 à Paris. Monsieur VIBOUD remettait aux enquêteurs le rapport d'enquête du détective privé ;

Il en ressortait que la société HEXUVIUM détenue par M. PRIAM et M. NIARANDE était une conciergerie haut de garmme, proposant des logements de courte durée en utilisant le site Le bon coin et le site AIR BNB. La conciergerie comprenait une tlotte óe i0 appartemenis doní à Paiis.

La société HEXUVIUM utilisait des baux particuliers afin de sous-louer des appartements. La prise en location se faisait grâce à un dossier « locataire » établi entre l'auteur de l'escroquerie et son « associé » dans l'objectif de sous-location **(tome** 1 — **p. 123).**

Le détective privé concluait à l'existence d'une fraude locative, aucun des appartements loués n'était habité par M. PRIAM ou M. M. MARANDE.

Par ailleurs, le détective privé avait découvert qu'en ce qui concerne le dossier de location, les fiches de paie de M. PRIAM comportaient une erreur car il manquait un chiffre sur le numéro NIR (tome 1 — p. 103).

M. VIBOUD prenait également attache avec plusieurs propriétaires victimes d'escroquerie au logement tout comme lui. Suite à cela, M. PRIAM ne lui avait plus versé de loyer (tome 1 — p. 98).

Une enquête préliminaire était alors diligentée par le SAPJ du 18’*e **arrondissement.**

Le 16/04/2024, Mme VILAREM déposait également plainte pour escroquerie et harcèlement contre Monsieur PRIAM et M. MARANDE, le même procédé

était mis en place, cette dernière ne disposait plus de son appartement et les loyers ne lui étaient plus payés depuis plusieurs mois. Elle découvrait que son appartement était mis en location sur AIRBNB pour 200 euros la nuit.

Elle relatait avoir appris que son appartement, loué à M. PRIAM, était mis en sous-location sur AIRBNB. Grâce à M. VIBOUD, elle avait également découvert que les fiches de paie fournies au dossier de location de M. PRIAM étaient fausses.

Essayant de reprendre son appartement pour lequel elle ne percevait plus de loyer, elle faisait changer les serrures et était l'objet d'harcèlement des prévenus.

Mme VILAREM remettait aux enquêteurs un PV de constat du 12-02-2024 d'un commissaire de justice faisant état que son appartement était mis en ligne sur AIRBNB au prix de 96 euros par nuit, avec un descriptif précis de l'appartement et de ses fonctionnalités et des photos étaient également publiées.

En parallèle, le 16-04-2024, M. PRIAM se présentait dans les locaux de police pour déposer plainte contre Mme VILAREM, suite au changement de serrures de l'appartement. A 17h15, M. PRIAM était alors interpellé et placé en garde à vue.

Les enquêteurs exploitaient les informations contenues dans le rapport du détective privé et contactaient les autres victimes, ainsi que les syndics de copropriété identifiés dans le rapport du détective privé.

Il était découvert des faits identiques à l'encontre de M. **RAAD qui était contacté par les enquêteurs.**

Cependant, celui-ci ayant signé un protocole d'accord avec M. MARANDE estimait ne pas pouvoir Communiquer à ce sujet, mais confirmait avoir récupéré son bien qui avait été mis sur AIRBNB à son insu, qu'il avait subi un préjudice de 2000 euros pour non-paiement des loyers et que le dossier qui lui avait été remis contenait des faux documents. Son appartement était sis au 16 rue de Chaillot à Paris 16ème.

Dans sa plainte du 18 septembre 2022, annexée au dossier, il expliquait avoir plis cofltact avec la société SUU Y UUS, employeur inscrit sur les bulletins de paie fournis par M. MARANDE, qui lui avait précisé qu'aucune personne au nom de MARANDE n'avait travaillé pour la société et que les fiches de paie ainsi que l'attestation d'employeur étaient fausses. La société SOOYOOS avait indiqué à M. RAAD qu'il n'était pas la première personne à appeler pour ce motif et elle lui avait donné le contact d'autres victimes (tome 2 — p. 29).

D'autres plaintes avaient été déposées ou étaient déposées après contact avec les enquêteurs :

- **Le 19 septembre 2022,** Mme **Meite CLERY déposait plainte contre M. MARANDE.**

Ce dernier était locataire d'un appartement sittté 55 rue de la Fédération à Paris 15 qu'il occupait avec M. PRIAM. A partir de début aoîit 2022, M. MARANDE n'avait plus payé le loyer. Mme CLERY, responsable Gestion Locative chez CASO PATRIMOINE, avait ainsi contacté l'employeur de M. MARANDE mentionné dans son dossier, à savoir SOO YOOS (tome 2 — p. 14).

La société SOOYOOS lui avait répondu que M. MARANDE n'avait jamais travaillé chez eux et que ce dernier avait déjà fait d'autres manœuvres similaires auprès d'autres propriétaires. D'après SOOYOOS, les bulletins de salaire de M. MARANDE étaient des faux.

- **Le 17 avril 2024, M.** DOS **SANTOS, représentant légal de la SCI 55 rue de la fédération, déposait plainte contre M. PRIAM et M.** MARANDE pour escroquerie (tome 3 — p. 23).

M. DOS SANTOS expliquait avoir déposé plainte en 2022 pour faux et usage de faux, escroquerie et location du bien en AIR BNB. Cet appartement était louc por M. PRIAM ct M, MARANDE depuis 2û22. 4outefois, il n'était toujours pas récupéré et !e_s locataires continuaient de le sous-louer sur AIRBNB (tome 3 — p. 23).

5.^.. DOS S*.NTOS prërisaït éga.!em_enl nu'il avait contacté l'employeur mentionné dans le dossier de location et il avait constaté que les pièces, à savoir les bulletins de salaire et lcs attestations fiscales, étaient fausses (Rome 3 — p. 23).

Il estimait son préjudice à hauteur de 50 000 euros, correspondant aux loyers non payés depuis presque le début de la location (tome 3 — p. 23).

- **Le 17** avril **2024, Mme BOURLAS portait plainte contre M. PRIAM et M. MARANDE pour escroquerie (tome** 3 — p. 37).

Mme BOURLAS était propriétaire d'un logement situé 76 rue Sedaine à Paris 11. Elle avait loué cet appartement à M. MARANDE mais l'état des lieux avait cU fuit pni• II. PRJAà(. hJiaic DOURLAS nrnit cté contnctéc par dcs propriétaires qui avaient fait appel à un détective privé ainsi que par le détective privé lui-même. Ce dernier avait informé Mme BOURLAS que son logement était sous-loué en AIRBNB et qu'elle était victime d'une escroquerie (tome 3 — p. 37).

Mme BOURLAS s'est rendue à son appartement et avait constaté que M. MARANDE avait installé un judas électronique avec caméra. Elle n'avait pu y accéder à son appartement car M. MARANDE refusait de la laisser entrer pour cffc-ctuer de-s travaux (toiiic• 3 — p. 30).

Le dossier fourni par M. MARANDE mentionnait que son employeur était VMHC (tome 3 — p. 38).

Au jour de son dépôt de plainte, M. MARANDE avait bien payé les loyers

(tome 3 — p. 8).

- **Le 18 avril 2024,** M. Guillaume EUVERTE, **venant au nom et pour** le compte de sa **mère âgée de 94 ans, déposait plainte** contre M. MARANDE pour escroquerie (tome 3 — p. 78).

Sa mère, Mme Brigitte EUVERTE, était usufruitière d'un appartement dont M. EUVERTE et ses frères et sœurs étaient nus-propriétaires. Cet appartement était situé au 59 rue Brancion à Paris 15. Le 17 avril 2024, les policiers l'avait contactée pour l'avertlr que ce logement était sous-loué par M. MARANDE à des tiers sur le site AIRBNB (tome 3 — p. 78).

M. EUVERTE avait expliqué avoir déjà effectué des recherches sur le site AIRBNB car un voisln avait contacté sa mère pour l'avenir qu'il y avait dans son appartement des allées et venues semblant correspondre à des locations de courtes durées AIRBNB. Il n'avait alors rien trouvé mais se doutait qu'il y avait de la sous-location (tome 3 — p. 79).

Il s'est également rendu compte que les quittances de loyer fournies par M. MARANDE étaient fausses car elles présentaient toutes une pliure sur les trois documents. Les fiches de paie étaient également fausses selon lui.

Au jour de son dépôt de plainte, M. MARANDE avait bien payé les loyers (tome 3 — p. 79).

Les actes d'investigations

Une **exploitation du téléphone portable de M. PRIAM** était réalisée le 17 avril 2024.

Elle permettait de trouver tous les faux documents, les contrats de location signés ainsi qu'un tableau récapitulatif des profits perçus par M. MARANDE via les locations en AIR BNB, soit la somme totale de 317 444,02 euros d'octobre 2020 à mars 2024 selon Monsieur PRIAM (tome 2 — p. 121 à 123).

Cette exploitation du téléphone portable de M. PRIAM permettait également de découvrir des messages échangés entre M. PRIAM et M. MARANDE. Au cours de ces discussions, M. MARANDE donnait des instructions pour la création de fiches de paie (tome 2 — p. 122). M. PRIAM expliquait alors : *« Je peux tout modifier avec Excel, les calculs se font d'eux-mêmes, j'ai juste à fixer un taux horaire et me renseigner un peu plus sur certains points mais c'est bon tu auras tes fiches d'ici demain après-midi je pense »* (tome 2 — p. 125).

Puis, les deux individus semblaient échanger plusieurs messages sur les modalités techniques de fabrication de ces fiches de paie (tome 2 — p. 142 et)-

Lors de sa garde à vue, M. PRIAM reconnaissait tous les faits d'escroquerie. Il expliquait avoir fabriquait de faux documents (fiches de paies, atteStätlOll d'employeur, etc) pour M. MARANDE qui louait les appartements, à son nom ou au nom de M. PRIAM. Par la suite, ces appartements étaient mis en location via le site AIRBNB ou d'autres sites (tome 1 — p. 149).

M. PRIAM précisait également que l'installation des judas électroniques sur la porte des appartements était réalisée afin de comptabiliser le nombre de voyageurs et surveiller que les propriétaires ne venaient pas. Ces judas contenaient un micro et un hautparleur dans lequel M. MARANDE pouvait parler à distance (tome 1 — p. 150).

M. MARANDE était interpellé le 17 avril 2024 dans les locaux de la société HEXALIUM où il vivait également, il était placé en garde à vue (tome 3 — p. 17).

Le même jour, **une perquisition était réalisée** au **domicile de M. MARANDE.**

Cette perquisition permettait de découvrir un portefeuille noir contenant de nombreuses cartes bancaires au nom de M. htARAN DE et de ta socicté HEXALIUM. Un sac à dos contenant de nombrcux jcux de clés (vigik, pass, clés de toutes sortes) était retrouvé et M. MARANDE déclarait : *« Je gère. ale.,s appartements donc c'est normal d'avoir des clés ».*

Enfin, sur un tableau Veleda était noté une liste d'appartements avec un nombre de personnes et un nombre correspondant vraisemblablement au montant d'un loyer (tome 3 — p. 4 et s.).

Le 18 avril 2024, **une exploitation du téléphone portable de M. Valentin MARANDE** était réalisée. Était découvert un message de la société HFXUVIUM PROPRIETAIRE donnant toutes les instructions d'arrivée pour les sous-locataires du logement Rue Jean-Pierre Bloch à Paris 15.

Le même message de bienvenue était découvert pour l'appartement situé 204 rue de Crimée (tome 3 — p. 81).

Dans son téléphone portable, étaient décous•erts des tableaux mentionnant l'objectif financier mensuel, l'objectif financier atteint et le surplus. Ces tableaux étaient nombreux et variaient en fonction de la date. Selon un tableau en date de septembre 2023, il aurait atteint un objectif de 45 100,84 euros et un surplus de 9 600,54 euros. Le tableau du mois de décembre 2023 affìchait un bilan négatif de 21 954,02 euros (tome 3 — p. 83).

Par ailleurs, l'exploitation du téléphone de M. MARANDE révélait une conversation entre M. MARANDE et son avocat (tome 3 — p. 130 et p. 132).

Lors de son audition le 18 avril 2024, dans un premier temps ***M.* MARANDE** ne reconnaissait pas les faits reprochés.

Selon lui, M. PRIAM faisait bien de faux documents mais pas à sa demande.

Toutefois, il déclarait ensuite avoir sous-loué les appartements en courte durée car il avait eu des dettes urgentes à rembourser. Il avait conscience qu'il existait sûrement une clause interdisant de faire de la sous-location dans ses contrats de location (tome 3 p. 67 et s.).

C'est dans ces conditions que Alex PRIAM et Valentin MARANDE étaient renvoyés devant le tribunal de céans.

Exposé des motifs

I/ *In limine litis*

Sur le fondement de l'article 459 du code de procédure pénale, il convient de joindre au fond les incidents soulevés par les prévenus.

A/ Les nullités soulevées par M. PRIAM

M. PIAM soutient trois moyens de nullité.

1- Sur l'absence de comparution volontaire de M. PRIAM

M. PRIAM soutient que son interpellation a été irrégulière en ce qu'elle était coercitive et n'était pas conforme aux dispositions de l'article 78 du code de procédure pénale.

Cependant, dans le cadre d'une enquête préliminaire, les enquêteurs peuvent procéder aux actes d'enquêtes utiles à la manifestation de la vérité et à ce titre procéder à des interpellations, nécessairement coercitives, conformément à l'article 75 du code de procédure pénale selon lequel :

« Les officiers de po/fce *judiciaire et, sous le contrôle de ceux-ci, les agents de police judiciaire désignés à l'article 20 procèdent à des enquêtes préliminaires soit sur les instructions du procureur de la République, soit d'office.*

Ces opérations rale vcnf c/c *lu ›urveillance du procureur général ».*

En conséquence, il convient de rejeter ce premier moyen de nullité.

2- Sur l'irrégularité de l'interpellation de M. PRIAM

M. PRIAM conteste son interpellation en ce qu'elle était coercitive, alors qu'elle n'était pas préalablement autorisée par le procureur de la République, tel que cela est prévu par l'article 78 du code de procédure pénale.

Cependant, 1'interpellation de M. PRIAM ne sait pas faite dans lë cadre de l'article 78 du code de procédure pénale, mais dans celui de l'article 75 du code procédure pénale. Une enquête préliminaire était ouverte, et dans la recherche des faits, M. PRIAM a été interpellé et placé en garde à vue car il existait à son endroit une ou plusieurs raisons plausibles de soupçonner qu'il

avait participé, en tant qu'auteur ou complice, à la commission d'un crime ou d'un délit puni d'une peine d'emprisonnement, conformément à l'article 61-3 du code de procédure pénale.

En conséquence, il convient de rejeter le moyen soulevé par M. PRIAM.

3- Sur l'absence d'identification des personnes ayant procédé ã l'interpellation

M. PRIAM soutient que dans le PV d'interpellation seul le nom de l'officier de police judiciaire est mentionné, or il est indiqué dans le PV de synthèse et dans un procès-verbal intitulé « reception appel téléphonique » que plusieurs personnes avaient interpellé M. PRIAM. Il allègue ainsi la nullité de son interpellation et des actes subséquents.

Cependant, si lc nom de l'officier de police judicaire figure excliisivement an procćs-verbal d'interpellation, forcc cst de constater que c'est toujours le même oflìcier de police judiciaire, Mme BERTON, qui a procédé ä sun audition dans le cadre de la garde ă vue.

Par ailleurs, si le PV de placement en garde à vue mentionne « *Nous trouvont am service* » et ne vise que Mme BERTON, fuice est de constatcr qu"ii en esi de même pour d'autres PV, comme celui du recueil de la plainte de Mme VILAREM, où seule Mme BERTON la prenait et notait dans son procès-verbal :

« Nous trouvant au service ,

Poursuivons 1'enquête en la forme préliminaire ... »

Enfin l'analyse de l'enchainement des PV concernant M. P iAlví permei õe relever que celui-ci s'est vu notifier son placement en garde à vue par Mme BERTON qui l'a conduit au poste du commissariat du 18é"e pour qu'elle puisse l'entendre dans ce cadre procedural, et que les actes de fouille et d'information du ministère public ont été realises par un autre officier de police judiciaire, Méghann LIENHARD, GARDIEN DE LA PAIX.

De cette lecture, il ressort que le « *nous* » utilise par Mme BERTON dans ses procès-verbaux est une formule stylistique qui ne permet pas de constater une violation des dispositions des articles 19, 20 et 429 du code de procedure pénale.

En consequence, il convient de rejeter ce moyen.

B/ Les nullités soulevées par M. MARANDE

M. MARANDE soutient plusieurs moyens de nullité.

1- Sur la Nullité de l'exploitation téléphonique de M. MARANDE

articles 230-10 et R. 40-28 du Code de procédure pénales sont claires et ne permettent d'accéder aux informations figurant dans le TAJ que des agents individuellement désignés et spécialement habilités par les autorités dont ils relèvent et cette habilitation précise la nature des données auxquelles elle autorise l'accès. En conséquence, doit figurer au dossier de la procédure le document ou la mention qui établit que l'accès à ce traitement a été le fait d'un agent désigné à cette fin et spécialement habilité.

La cour de cassation considère que le défaut d'une telle habilitation porte nécessairement atteinte aux intérêts de la personne dont les données et informations personnelles ont été consultées (Crim. 19 févr. 2019, n° 18-84.671).

Cependant, en l'espèce la consultation du TAJ concernant M. MARANDE ne lui a causé aucun grief en ce que les éléments apportés par M. VIBOUD Michael dans son dépôt de plainte faisaient état d'autres victimes par M. MARANDE, ce qui était corroboré par le rapport du détective privé. La communication des informations concernant M. RAAD provient d'un mail émanant de Mme DUPAS-LUIS Morgane, Gestionnaire locatif de l'appartement de Mme CLERY Maite, situé 55 Rue de la Fédération à Paris 15, qui fournissait des échanges de mail avec Monsieur RAAD, autre victime indiquant déposer plainte. Ce n'est donc pas en consultant le TAJ que les faits au préjudice de M. RAAD ont été révélés, mais par un tiers.

Se servant de cette information, les enquêteurs prenaient attache avec M. RAAD, qui refusait de porter plainte expliquant avoir signé un protocole d'accord à la suite de sa première plainte contre M. MARANDE. Il expliquait néanmoins aux enquêteurs l'objet de sa plainte.

Ainsi la consultation au TAJ a permis d'avoir accès à la plainte de M. RAAD qui ne faisait que confirmer ses déclarations téléphoniques concernant les faits contre M. MARANDE ayant donné lieu à un protocole d'accord.

En conséquence, la consultation au TAJ de la plainte de M. RAAD contre M. MARANDE n'a causé aucun grief à ce dernier, puisque la consultation de cette plainte n'a fait que conforter les éléments d'enquêtes antérieurs et suffisants à sa mise en cause.

Il convient de rejeter sa demande de nullité.

4- Sur la nullité de réquisitions faites dans le cadre de la procédure

Au visa de l'article 77-1-1 du code de procédure pénale, M. MARANDE allègue que la réquisition au fichier national des comptes bancaires et assimilés (FICOBA) n'a pas été faite dans le respect du texte, de sorte qu'elle serait irrégulière et sollicite son annulation.

Le PV en date du dix-sept avril 2024 à douze heures trente-sept relève de la consultation au fichier FICOBA, faisant état des résultats des recherches des comptes bancaires de M. MARANDE, il est fait mention : « *Annexons au*

Sur le fondement de l’article 76 du code de procédure pénale, M. MARANDE soulève le falt qu’11 n'a pas consenti à l'exploitation de son téléphone portable.

Il ressort cependant de 1’ordonnance du juge des libertés et de la detention en date du 17 avril 2024, qu'une autorisation de perquisition, de visites domiciliaires, de saisie de pièces à conviction, et de saisie de biens dont la confiscation est prévue à l'article 131-21 du code pénal, sans assentiment a été délivrée, permettant ainsi la saisie du téléphone portable de M. MARANDE et son exploitation.

Il convient en conséquence de rejeter ce moyen.

2- Sur la nullité de l'exploitation et de la reproduction des messages au cours de l'exploitation du téléphone portable de M. MARANDE

Au soutient de sa demande, M. MARANDE allcguc la jurisprudence constante de la chambre criminelle de la Cotif dC cassation Se fondant sur l'article 6 de la CESDH, l'article 66-5 de la loi du 31 décembre 1971 et de l'article 1UU-5 du code de procédure pénale, au terme de laquelle il est interdit de retranscrire en procédure des correspondances entre un avocat et son client, à moins que la nature des échanges soit de nature à faire présumer la participation de cet avocat à l’infraction.

M. MARANDE relèvc dans le procès-verbal d’exploitation de son téléphone portable la retranscription de conversations entre lui-même et son avocat, Maitre DOBLAIRE, ainsi que des captures d’écran de ces conversations.

Sur ce point, il convient de relever 1’existence de mentions retranscrites sus évoquées entre M. MARANDE et son avocat de l'époque, ce qui constitue une att•_'nte man.ifeste aii secret des correspondances entre l'avocat et son client, même si les conversations pouvaient paraître suspectes entre ses derniers aux enquêteurs.

En conséquence, il convient de faire droit à cette demande de nullité et d'ordonner la cancellation du PV d’exploitation du téléphone portable de M. MARANDE concernant exclusivement ses échanges avec son conseil, maître DOBLAIRE, ainsi que les captures d’écran y faisant référence.

3- Sur la nullité de la consultation du fichier de traitement des antécédents judiciaires par l'officier de police judiciaire Mme BERTON dans la présente procédure.

Sur le fondement de l'article R 40-28 du code de procédure pénale, M. MARANDE expose que n'est pas joint à la procédure l'habilitation de l'OPJ, Mme BERTON, de consulter le fichier susmentionné et sollicite ainsi la nullité de la consultation du dit fichier et de la plainte de M. Jade RAAD subséquente.

S'il exacte que dans la lignée d'un arrêt rendu le 19 février 2019 au sujet de la consultation du fichier LAPI (lecture automatisée des plaques d'immatriculation), la chambre criminelle considère que les dispositions des

présent le résultcit Ile notre clemcincle "FIC'OBA" et les copies des récfuîsition juclicicires ». Le dossier numérisé et communiqué aux parties ne contient pas ces annexes.

Cependant, il ressort des éléments du dossier qu'aucune exploitation des comptes bancaires n'a été réalisée, de sorte que la simple consultation du fichier FICOBA sans autres réquisltions auprès des établissements bancaires n'a causé aucun grief à M. MARANDE.

En conséquence, il convient de rejeter sa demande de nullité.

II/ Sur l'action publique

Il est reproché aux deux prévenus les mêmes faits d'escroquerie et de mise à disposition lucrative pour l'habitation de bien immobilier appartenant à autrui sans son autorisation.

A titre préliminaire, sur 1'application de 1'aclage Non bis in idem

Le conseil de M. MARANDE soutient l'application de l'adage *Non bis in idem* pour écarter 1'infraction d'escroquerie au bénéfice de 1'infraction de mise à disposition lucrative pour l'habitation de bien immobilier appartenant à autrui sans son autorisation, considérant que ce sont les mêmes faits sous deux qualifications différentes.

Cependant, il convient de relever que l'infraction d'escroquerie vise le fait d'avoir transmis des faux documents pour obtenir de propriétaires la location de leur bien, alors que pour la mise à disposition lucrative pour l'habitation de bien immobilier appartenant à autrui sans son autorisation, les faits dénoncés sont différents et visent à protéger le propriétaire contre une sous location et une mise en location de son logement, pour de courte durée et à de multiples locataires. La matérialité des faits visée pour chacune de ces infractions est différente.

11 n'y a donc pas lieu à appliquer l'adage *Non bis in idem.*

A/ Sur les escroqueries

Il est reproché à M. MARANDE et M. PRIAM d'avoir commis deux escroqueries

*I,'iirir p.*rror *«, munir à PARIS, entre le 5 septembre 2021 at le 18 avril 7077 en tout cas sur le territoire national et depuis temps non couvert par la prescription, trompé des propriétaires de biens immobiliers dont l'identité et la date des faits sont précisées ci-après, en employant des manœuvres frauduleuses, en l'espèce* gr *notamment en présentant de faux documents - fausses fiches de paies, faux relevés de comptes bancaires, et fausses*

cittestcitions employeurs - potir les cléterminer ci consentir ci la concl usion Je contrcits ale loccition, ci lci remise siibsécj uente ale biens immeubles et bles clefs cissociées, ce au préjtidice ‹le

Mme Brigitte EUVER TE et II Giiillciume EUVERTE, propriétaires ple l'fmmeuble sis 59 rue Brantion à PARIS 15e faisant l'objet cl'ïin contrat de loccition elu 5 septembre 2021,

- Madcime Léa BOURLAS, propriétaire ale l'immeuble sis 76 rue ale Seclaineñ PARIS Ile, faisant l'objet cl'tin contrat de location dii 10 aout 2023

Faits prévus par ART 313-1 C PENAL et réprimés pcir ART 313-1 AL 2, ART 313-7, ART 313-8, ART 131-26-2 C PENAL ».

Et l'autre, pour *« avoir à PARIS, entre le 20 juin 2022 et le 18 avril 2024 en tDiit cas sur le territoire national et clepuis temps non couvert par la prescrfption, trompé des propriétaires de biens* immetib/es *dont l'identité el la date des]aits sont précisées ci-après, en employant cles manœuvres frauduleuse›, en l'en f›êce et notamment en présentant âe "aux ùocutrierits - fausses fiches de paies, faux relevés de comptes bcincciires, et fan,.s,se.s attestations employeurs - fciisant naître l'e.,spérance chimérique de versements de loyers, ce pour les déterminer ù consentir à la conclusion de cutitt'cit• cÎe locotion, ù la remi,se euh séquence de hiens immobiliers et des cle[s assoc tées, sans contreparties fincillC ières, ce au prêjïidice ale*

- La SCI SI *rue de la fédération représentée pur M Miguel DOS SANTOS FERRAO NUNO propriétaire d'un bien sis 55 rue de la fédération à PARIS 15 faisant l'objet d'un contrat de location du 20/06/2022, pour un préjudice estimé à 50.000 euros ,'*

- Jade RAAD propriétaire d'un bien sis 1.7 Rue de Chaillot à PARIS 16e faisant l'objet cl'un contrat de location du 01/08/2022, pour un préjudice non déclaré,

- Mme Clara VILAREM propriétaire d'un bien sis 204 rue de Crimée à PARIS 19c faisant l'objet 6/'tin *contrcit ‹le location.* ùi *02/11/2022, pour un préjudice estimé à 10.000 euros,*

- M. Michael VIROUSD propriétaire d'un hien ,si,s 16 rue ‹I,e,s roie,s à, PH Pf9 lle *faisant l'objet d'un contrat de location 12/12/2022 pour un préjudice non déclaré,*

Faits prévus par ART 313-1 C PENAL et réprimés par ART 313-1 AL 2, ART 313-7, ART 313-8, ART 131-26-2 C PENAL ».

Dans la première escroquerie, le loyer était payé aux propriétaires, dans la seconde le loyer ne l'était pas.

Il ressort des éléments de l'enquête que pour obtenir la location des appartements loués, M. PRIAM était en charge de la fabrication de faux documents, contenant de fausses fiches de paie notamment, afin de tromper le

propriétaire.

Les faux documents étaient ainsi présentés au propriétaire en vue de la conclusion de contrat de location et de la remi5e des clés. 11 s'agit bien de manœuvres au sens de l'artlcle 313-1 du code pénal. La double prévention d'escroquerie vise le fait que le loyer était versé ou pas aux propriétaires mais ne change rien aux manœuvres commises par M. MARANDE et par M. PRIAM pour obtenir la location des appartements.

En conséquence, i1 convient de retenir de M. MARANDE et M. PRIAM dans les liens de la prévention.

B/ Sur la mise ä disposition lucrative pour l'habitation de bien immobilier appartenant à autrui sans son autorisation

Il est reproché à M. MARANDE et M. PRIAM d'avoir :

« à PARIS, entre le 5 septembre 2021 et le 18 avril 2024, mis à clisposition de tiers en vue qu'ils y établissent leur habitation moyennant le versement d'une contribution, des biens immobiliers appartenant à autrui, sans être en mesure de justifier de l'autorisation des propriétaires suivants .'

- Mme Brigitte EUVERTE et M. Guillaume EUVERTE, propriétaires de l'immeuble sis 59 rue Brancion à PARIS 15e faisant l'objet d'un contrat de location du 5 septembre 2021,

- Madame Léa BOURLAS, propriétaire de l'immeuble sis 76 rue de Sedaine à PARIS Ile, faisant l'objet d'un contrat de location du 10 aout 2023,

- La SCI 55 rue de la fédération représentée par M. Miguel DOS SANTOS FERRAO NUNO propriétaire d'un bien sis 55 rue de la fédération à PARIS 15 faisant l'objet d'un contrat de location du 20/06/2022,

- M. Jade RAAD proprfétaire d'un bien sis 17 Rue de Chaillot à PARIS 16e faisant l'objet d'un contrat de location du 01/08/2022,

- Mme Clara VILAREM propriétaire d'un bien sis 204 rue de Crimée à PARIS 19e faisant l'objet d'un contrat de location du 02/11/2022,

- M. Michael VIBOUD propriétaire d'un bien sis 16 rue des roses à PARIS 18e faisant l'objet d'un contrat de location 12/12/2022,

Faits prévus par ART.313-6-1 C. PENAL et réprimés par ART.313-6-1, ART.313-7, ART.313-8 C. PENA L ».

Il ressort :

des témoignages des propriétaires, des voisins, des syndics de copro-priété,

conformé par le rapport privé du détective privé,

- des publicités sur AIR BNB mettant en avant la location des appartements avec des photos,

- du livret d'accueil pour les locataires retrouvé dans le téléphone portable de M. MARANDE,

- des éléments retrouves en perquisition dans le local de la société de II. MARANDE,

que M. MARANDE et M. PRIAM ont mis à disposition de tiers, en vue qu'ils y établissent leur habitation moyennant le versement d'une contribution, des biens immobiliers appartenant à autrui, sans être en mesure de justifier de l'autorisation des propriétaires.

Les faits sont matériellement constitués et peuvent être imputés tant à M. NIARANDE qu'à M. PRIAM. En effet, les appartcments étaient loués tantôt par l'un, tantôt par l'autre, ct les fonds récupérés pour la sous location était déposés tantôt sur les comptes de M. PRIAM tantôt sur les comptes de la société de la société de M. MARANDE.

Les deux prévenus étaient parfaitement informés par les propriétalres de 1'interdiction qui leur ëtaii faite de sous louer l'appartemcnt 1otië et notamment en 1.ovation de courte duré.e ; ce!a ressort en particulier des contrats de location transmis par les propriétaires se trouvant en procédure.

M. PRIAM indiquait reverser les fonds à M. MARANDE mais carla ne peut l'évincer de sa responsabilité vis-à-vis des tiers et vis-à-vis de l'action pub1io,ue.

En conséquence. il convient de retenir M. MARANDE et M. PRIAM dans les liens de la prévention.

C/ Sur les peines

Pour rappel,

L'article 132-1 du code pénal dispose que

« Dans les limites fixées par la loi, la juridiction détermine la nature, le quantum et le régime des peines prononcées en fonction des cfrconstances de l'fnfraction et de la personnalité de son auteur ainsi que de sa situation matérielle, faiitfliale et sociale, conformément aux finalités et fonctions de la peine énoncées à l'article 130-1 », article selon lequel .

« Afin cl'assurer la protection de la société, de prévenir la commission de nouvelles infractions et de restaurer l'equilibre social, dans le respect des intérêts de la victime, la peine a pour fonCtfORS .“

1° De sanctionner l'auteur de l'infraction ;

2° De favoriser son amendement, son insertion ou sa réinsertion ».

De plus, l'article 132-19 du code pénal énonce que « totitc *peine d 'emprisonnement scins sursis ne peut être prononcée qu 'en clernier recours si lci grcivité ale l'infrciction et* lci personnci/ifé *ale son* ciiifgiir *renclent cette pe inc inclispenscfble et si toute caure scinction est manifestement inaJéqticite* ».

Dans ce cas, si la peine est inférieure ou égale à six mois, elle doit, sauf impossibilité résultant de la personnalité ou de la situation du condamné, faire l'objet d'une des mesures d'aménagement prévues à l'article 132-25 du code pénal.

Dans les autres cas prévus au même article 132-25 du même code, elle doit également être aménagée si la personnalité et la situation du condamné le permettent, sauf impossibilité matérielle. Le tribunal doit spécialement motiver sa décision, au regard des faits de 1'espèce et de la personnalité de leur auteur ainsi que de sa situation matérielle, familiale et sociale conformément aux dispositions de l'article 464-2 du code de procédure pénale.

A/ Concernant M. MARANDE

Mme le procureur de la République a requis la condamnation de M. MARANDE à :

une peine de 18 mois d'emprisonnement assortie du sursis probatoire pendant deux ans avec exécution provisoire

- Obligation de travail ou de formation
- Obligation d'lndemnisation les parties civiles
- Interdiction de contact avec les victimes

Une amende de 30 000 euros d'amende

Une interdiction de gérer pendant 5 ans

La confiscation des scellés

Sur le plan personnel, M. MARANDE est célibataire et n'a pas d'enfant (tome 3 — p. 66).

Il a été placé très jeune à l'aide sociale à l'enfance et n'a plus de contact avec ses parents et ses demi-frères et sœurs (tome 1 — p. 50).

Sur le élan professionnel, concernant ses études, M. MARANDE a affirmé avoir un niveau d'études secondaires et avoir obtenu un BAC L (tome 3 — p. 66). Il a obtenu un CAP cuisine et commencé un DAEU à la Sorbonne ainsi qu'un BTS profession immobilière non terminés (tome 1 p. 51).

Concernant son parcours professionnel, après ses études, il a été cuisinier pendant trois ans, puis a travaillé trois ans dans la bourse. Il a ensuite été patron d'une agence de marketing et communication pendant un an (tome 1 p. 51).

M. MARANDE est actuellement chef d'entreprise dans l'immobilier (concierge) (tome 1 — p. 51). Il exerce à son compte depuis le eF juin 2023 (tome 3 — p. 66).

Concernant ses revenus, il a indiqué ne pas se verser de salaire en dehors de ce dont il a besoin pour se nourrir.

Sur le plan pénal, M. MARANDE n'a jamais été condamné.

dans le dossier, il a éte placé sous contrôle judiciaire depuis le 19 avril 2024.

Sur cc,

Au vu de la gravité des faits qui se sont déroulés sur une période de 30 mois, au préjudice d'au moins dix propriétaires, ldits qui ont eu nécessaircmcnt des répercutions sur le marché de la location parisienne et qui auraient pu gcnùrcr des sanctions d'ordre administratif aux propriétaires ne déclarant pas la location de courte durée de leur bien, tenant compte également du profil de M. MARANDE, primo délinquant, mais aussi s'inscrivant dans une activité professionnelle illégale sans prendre le recul nécessaire pour y mettre un terme, et au regard de son comportement menaçant reievé par certains propriétaires, ii convient de le condamner à une peine d'emprisonnement répondant aux exigences de l'article 132-1 du code pénal ; toute autre sanction serait manifestement inappropriée. Ainsi il convient de condamner M. MARANDE à une peinc de 2 ans d'emprisonnement assortie en totalité du sursis probatoire pendant trois ans, et avec exécution provisoire pour garantir son exécution dans les meilleurs délais, avec pour obligations :

- Obligation de travail ou de formation ;
- Obligation d'indemniser les parties civiles ;
- Interdiction de contact avec les victimes ;
- Obligation de payer l'amende ;

Compte tenu de la nature des infractions, qui ont permis à M. MARANDE de gagner de l'argent, il y a lieu de le condamner à une amende de 20 000 euros.

Afin de rendre effective la sanction compte tenu des infractions commises par M. MARANDE, il y a lieu de lui interdire d'exercer l'activité en lien avec l'activité ayant donné à l'infraction pendant 3 ans, à savoir toute activité de location immobilière.

Enfin, à titre de peine complémentaire, il convient d'ordonner la confiscation des scellés saisis dans la procédure, en tant qu'instruments de l'infraction :

Scellé DEUX : Un téléphone portable de marque APPLE, de couleur grise, comportant une carte SIM Bouygues, extrait de la fouille de M. MARANDE ,

Scellé TROIS : Un téléphone portable de marque APPLE et contenant une carte SIM, découvert lors de la perquisition chez M. MARANDE ;

- Scellé QUATRE : Un téléphone portable de marque HUAWEI, de couleur noire, sans carte SIM et doté d'une coque transparente, découvert lors de la perquisition chez M. MARANDE ;

- Scellé CINQ : Une tablette de marque APPLE, modèle IPAD, surmontée d'une coque de protection, découverte lors de la perquisition chez M. MARANDE ;

- Scellé SIX : Un ordinateur portable de marque APPLE, modèle Macbook, découvert lors de la perquisition chez M. MARANDE.

Il y a lieu également de prononcer la peine obligatoire d'interdiction du droit d'éligibilité pendant trois ans.

Dans le temps du délibéré, M MARANDE a transmis une note en délibéré afin de demander la restitution des scellés comme appartenant à des tiers.

Le tribunal note que cette transmission n'avait pas été sollicitée par M. MARANDE lors de l'audience et que par voie de conséquence le tribunal ne l'avait pas autorisée ; en outre, une telle demande n'a pas été mise dans le débat et n'a pas été contradictoirement discutée. Il convient en conséquence d'écarter cette note en délibéré.

B/ Concernant Axel PRIAM

Mme le procureur de la République a requis la condamnation de M. MARANDE a

- Une peine de 12 mois d'emprisonnement assortie du sursis probatoire pendant deux ans avec exécution provisoire :
  - Obligation de travail ou de rowatlon
  - Obligation d'indemnisation les parties civiles

- Une amende de 10 000 euros d'amende

  Une interdiction d'exercer l'activité en lien avec l'activité ayant donnë a l'infraction pendant 3 ans

  La confiscation des scellés

Sur le plan personnel, M. PRIAM est célibataire et n'a pas d'enfant. Il déclare à l'audience :

« Je vis avec mon père et ma belle-mère depuis le 22 civril Jernier. Quand on s'est séparé en 2023 avec M. MARANDE. En novembre 2023, je suis allé Jans le Rhône puis à Rouen. J'ai une sœur qui vit chez ma maman ».

Sur le plan professionnel, concernant ses études, après son exclusion au collège, il a poursuivi sa scolarité jusqu'à obtenir un DEUG en langue (français, espagnole, italien, russe). Il a souhaité changer d'orientation et a obtenu un DUT Technique et coriirncrce option marketing en février 2014.

Sur son parcours professionnel, il a été vendeur chez Zara de 2014 à 2017 puis est devenu en septembre 2019 conseiller commercial à la CEGOSS (société de formation pour aduite). ii a également cxcrcé cn intérim à ta SîùnF.

Actuellement, M. l'RlAM est vendeur chez Apple de Rosny sous-bois. Il gagne environ 1500 euros par mois. Il est en CDD jusqu'au 30 novembre. Je ne suis pas du tout en contact avec M. MARANDE.

Sur le plan pénal, M. PRIAM n'a jamais été condamné ; il a été placé sous contrôle judiciaire dans le cadre du présent dossier.

Sur ce,

Au vu de la gravité des faits qui se sont déroulés sur une période de 30 mois, au préjudice d'au moins dix propriétaires, faits qui ont eu nécessairement des répercutions sur le marché de la location parisienne et qui auraient pu générer des sanctions d'ordre administratif aux propriétaires ne déclarant pas la location de courte durée de leur bien, tenant compte également du profil de Axel PRIAM, primo délinquant, mais aussi s'inscrivant dans une activité professionnelle illégale, à laquelle il semblait participer sous la direction de Valentin MARANDE, il convient de le condamner à une peine d'emprisonnement répondant aux exigences de l'article 132-1 du code pénal ; toute autre sanction serait manifestement inappropriée. Ainsi il convient de condamner M. PRIAM à une peine de 15 mois d'emprisonnement assortis en totalité du sursis probatoire pendant trois ans, et avec exécution provisoire pour garantir son exécution dans les meilleurs délais, avec pour obligations

- Obligation de travail ou de formation ;
- Obligation d'indemniser les parties civiles ;
- Interdiction de contact avec les victimes ;

Obligation de payer l'amende ,

Compte tenu de la nature des infractions, qui ont permis à M. PRIAM de gagner de l'argent, il y a lieu de le condamner à une amende de 10 000 euros.

Afin de rendre effective la sanction compte tenu des infractions commises par M. PRIAM, il y a lieu de lui interdiction d'exercer l'activité en lien avec l'activité ayant donné à l'infraction pendant 3 ans, à savoir toute activité de location immobilière.

Il y a lieu également de prononcer la peine obligatoire d'interdiction du droit d'éligibilité pendant trois ans.

III/ Sur l'action civile

A/ Mme **Léa BOURLAS**

Mme BOURLAS s'est constituée partie civile, il y a lieu de recevoir sa constitution de partie civile, celle-ci ayant souffert directement des infractions commises par M. MARANDE et M. PRIAM, entièrement responsables de ses préjudices.

Mme BOURLAS sollicite la condamnation de M. MARANDE et M. PRIAM à lui verser :

359,98 euros au titre de son préjudice moral ;

- 25 549,80 euros au titre de son préjudice matériel.

Sur ce,

Il convient de condamner solidairement M. MARANDE et M. PRIAM à lui verser :

- 359,98 euros au titre de son préjudice moral ;

1 464,19 euros- au titre dc sun préjudice matériel.

Sur les nuitées non perçues par Mme BOURLAS, le tribunal relève que la partie civile met en location longue durée son logement et pas en location de courte durée, de sorte qu'elle n'a pas subi le manque à gagner comme préjudice. Le tribunal rejette donc sa demande d'indemnisation sur ce point.

B/ Mme Brigitte EUVERTE et M. Guillaume EUVERTE

Mme Brigitte EUVERTE et M. Guillaume EUVERTE se' sont constitués partie civile, il y a lieu de recevoir leur constitution de partie civile, ceux-ci ayant souffert directement des infractions commises par M. MARANDE entièrement responsable de leurs préjudices.

Mme EUVERTE sollicite la condamnation de M. MARANDE à lui verset 3115 euros de dommages et intérêts au titre de son préjudice matériel. Il convient de faire droit à ses demandes justifiées et de condamner M. MARANDE à lui verser 3115 euros de dommages et intérêts au titre de son préjudice matériel.

II. EUVERTE sollicite la condamnation de M. MARANDE à lui verser 1000 euros de dommages et intérêts au titre de son préjudice moral. Il convient de faire droit à ses demandes justifiées et de condamner M. MARANDE à lui verser 1000 euros de dommages et intérêts au titre de son préjudice moral.

Le tribunal fait droit à la demande d'exécution provisoire de la décision en ses dispositions civiles.

C/ M. VIBAUD et Mme **BIANCHETT**

M. V tFlAI ID et Mme BIANCHETI se sont constitués partie civile, il y a licu de recevoir leur constitution de partie civile, ceux-ci ayant souffert directement des infractions commises par M. NfARANDE et M. PRIAhi entîërenaent responsables de leurs préjudices.

M. VIBAUD et Mme BIANCHETI sollicitent lä condamnation solidaire de M. MARAbiDE et M. PRIAM avec exécution r'••i 0lre à leur verser

10 72 J ,92 euros au titre du préjudice matériel

10 000 euros préjudice moral

- 4000 euros article 475-1 du code de procédure pénaĺe

Il convient de faire droit partiellement à leurs demandes et de conétamner solidairement M. MARANDE et M. PRIAM à leur verser :

- 10 721,92 euros au titre du préjudice matériel
- 3 000 euros au titre de leur préjudice moral.

Il y a lieu de condamner M. MARANDE et M. PRIAM, chacun à leur verser 1500 euros au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

Il y a lieu de faire droit à la demande d'exécution provisoire.

D/ Mme VILAREM

Mme VILAREM s'est constituée partie civile, il y a ’lieu de recevoir sa constitution de partie civile, celle-ci ayant suuffert directement des infractions commises par M. MARANDE et M. PRIAM, entièrement responsables de ses préjudices.

Mme VILAREM sollicte la condamnation solidaire de M. MARANDE et M. PRIAM avec exécution provisoire à lui verser :

13 476,60 euros au titre du préjudice matériel

6 000 euros préjudice moral

860,30 euros pour ses frais médicaux

- 6000 euros article 475-1 du code de procédure pénale

Il convient de faire droit partiellement à ses demandes et de condamner solidairement M. MARANDE et M. PRIAM à lui verser

- 13 476,60 euros au titre du préjudice matériel
- 4 000 euros au titre de son préjudice moral
- 3 000 euros article 475-1 du code de procédure pénale

Il convient de rejeter ses autres demandes sans lien de causalité directe avec les infractions.

Le tribunal ordonne l'exécution provisoire de l'ensemble des dispositions civiles à l'endroit de l'ensemble des parties civiles.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant **publiquement,** en **premier ressort** et **contradictoirement** à l'égard de PRIAM Axel, MARANDE Valentin, EUVERTE Guillaume, VILAREM Clara et VIBOUD Michael,

contradictoirement à 1'égard de EUVERTE Brigitte, le présent jugement devant lui être signifié et BOURLAS Léa Aspasie, **le présent jugement devant lui être signifié,**

SUR **LES EXCEPTIONS DE NULLITE** :

Reçoit les exceptions de nullités soulevées par PRIAM Axel

Rejette les exceptions de nullité soulevées par PRIAM Axel

Joint les incidents au fond.

Reçoit les exceptions de nullité soulevées par M. MARANDE

Fait droit à la demande de nullité du PV d'exploitation téléphonique de M. MARANDE relativement uniquement à ses échanges avec son conseil

Ordonne la cancellation des PV d'exploitation du téléphone portable de M. MARANDE dans ses échanges uniquement avec son conseil

Rejette les autres demandes de nullité

SUR L'ACTION PU BLIQ U E :

Déclare PRIANI Axel coupable pour les faits de :

- ESCROQUERIE commis du 5 septembre 2021 au 18 avril 2024' à PARIS
- ESCROQUERIE commis du 20 juin 2022 ari 18 avril 2024 à PARIS
- MISE A DISPOSITION LUCRATIVE, POUR L'HABITATION, DE BIEN IMMOBILIER APPARTENANT A AUTRUI SANS SON AUTORISATION commis du 5 septembre 2021 au 18 avril 2024 à PARIS

Condamne PRIAM Axel à un emprisonnement délictuel de QUINZE MOIS

Vu les articles 132-40, 132-41 Jii code pénal, 132-47, 132-48, 132-49, 132-50, et 132-51 du code pénal,'

DIT que cette peine sera tom lemeni assc›rtie du sursis probatoiTe pendant 03 ans ;

DIT que PRIAM Axel doit se soumettre pour cette durée, aux mesures de contrôles prévues à l'article 132-44 du code pénal :

P.ëponcÎre aux co*.•.•oeatior.s du juge de !'n.pp!icntion ‹les peines ou dii service pénitentiaire d'insertion et de probatlon désigné ;

Recevoir les visites du service pénitentiaire d'in,sertion et de probation et lni communiquer les renseignements ou documents de natuTe à permettre le contrôle de ses moyens d'existence et de l'exécution de ses obligations ;

Prévenir le service pénitentiaire d'insertion et de probation de ses changements d'emploi ;

Prévenir le service pénitentiaire d'insertion et de probation de ses changements de résidence ou de tout déplacement dont la durée excéderait quinze jours et rendre compte de son retour ;

- Obtenir l'autorisation préalable du juge de l'application des peines pour tout changement d'emploi ou de résidence, lorsque ce changement est de nature à mettre obstacle à l'exécution de ses obligations ;

- Informer préalablement le juge de l'application des peines de tout déplacement à l'étranger ;

DIT que **PRIAM Axel** est soumis(e) pour toute la durée d'exécution de sa peine aux obligations et interdictions particulières suivantes prévues à l'article 132-45 du code pénal :

1° Exercer une activité professionnelle ou suivre un enseignement ou une formation professionnelle ;

5º Réparer en tout ou partie, en fonction de ses facultés contributives, les dommages causés par l'infraction, même en l'absence de décision sur l'action civile ;

6º Justifier qu'il acquitte en fonction de ses facultés contributives les sommes dues au Trésor public à la suite de la condamnation ;

13º S'abstenir d'entrer en relation avec certaines personnes, dont la victime, ou certaines catégories de personnes, et notamment des mineurs, à l'exception, le cas échéant, de ceux désignés par la juridiction ;

ORDONNE 1'exécution provisoire ,

AVERTISSEtMFNT

Le président, en application de 1'article 132-40 du code pénal, avertit le condamné des conséquences qu'entraînerait la commission d'une nouvelle infraction au cours du délai de probation,

Le président informe le condamné des sanctions dont il sera passible s'il vient à se soustraire aux mesures de contrôle et aux obligations particulières qui lui sont imposées et de la possibilité, à 1'inverse, de voir déclarer sa condamnation non avenue en observant une conduite satisfaisante.

Condamne PRIAM Axel au paiement d' un(e) amende(s) de dix mille euros (10000 euros) ;

A titre de peine c‹imoléméniaîre

Prononce à l'encontre de PRIAM Axel l'interdiction d'exercer l'activité professionnelle ayant permis la commission de l'infraction pour une durée de TROIS ANS Interdiction d'exercer l'activité professionnelle en lien avec l'infraction ;

A titre de peine complémentaire

Prononce à l'encontre de PRIAM Axel la privation de son droit d'éligibilité pour une durée de TROIS ANS ;

A 1'issue de l'audience, le président avise PRIAM Axel que s'il s'acquitte du montant de cette (ces) amende(s) dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle cette décision a été prononcée, ce montant sera minoré de 20% sans que cette diminution puisse excéder 1500 euros.

Le paiement de l'amende ne fait pas obstacle à l'exercice des voies de recours.

Dans le cas d'une voie de recours contre les dispositions pénales, il appartient à 1'intéressé de demander la restitution des sommes versées.

Déclare MARANDE Valentin **coupable** pour les faits de :

ESCROQUERIE commis du 5 septembre 2021 au 18 avril 2024 à PARIS
ESCROQUERIE commis du 20 juin 2022 au 18 avril 2024 à PARIS
- MISE A DISPOSITION LUCRATIVE, POUR L'HABITATION, DE BIEN IMMOBILIER APPARTENANT A AUTRUI SANS SON AUTORISATION commis du 5 septembre 2021 au 18 avril 2024 à PARIS

Condamne MARANDE Valentin à un emprisonnement délictuel de DEUX ANS ;

Vu les articles 132-40, 132-41 du code pénal, 132-47, 132-48, 132-49, 132-50, et 132-51 du code pénal;

DIT que cette peine sera totalement assortie du sursis probatoire pendant 03 ANS

DIT que MARAN DE Valentin doit se soumettre pour cette durée, aux mesures de contrôles prévues à l'article 132-44 du code pénal

- Répondre aux cuiivucafiuiis lu jrtbc de I application des peines ou du *sera ice* pénitentiaire d'insertion et de probation désigTïe

- Recevoir les visites du service pénltentiaire d'insertion et de probation et lui communiquer les renseignements ou documents de nature à permettre le contrô le de ses moyens d'existence et de l'exëc titinn de se,s obligations ;

- Prévenir le service pénitentiaire d'insertion et de probation de ses changements d'emploi ;

- Prévenir le service pénitentiaire d'insertion et de probation de ses changements de résidence ou de tout déplacement dont la durée excéderait quinze jours et rendre compte de son retour ;

- Obtenir l'autorisation préalable du juge de l'application des peines pour tout changement d'ciriploi oti de i'ésidence, lorsquc cc changement est de nature à mettre obstacle à l'exécution de ses obligations ;

- Informer préalablement le juge de l'application des peines de tout déplacement l'étranger ;

iii i que lvi é wAîümE fiöleiitin est fournis porir toute !n 0:irde d'e Mention de- sa per*.e aux obligations et interdictions particulières suivantes prévues à l'article 132-45 du code pénal :

1“ Exei‘cci une activité professionncllc ou suivre un enseignement ou une formation pTofessionnelle ,

5º Réparer en. to:it ou partie, en fonction de ses facultés contributives, les dommages causés par l'infraction, même en l'absence de décision sur l'action civile ;

6º Justifier qu'il acquitte en fonction de ses facultés contributives les sommes dues au Trésor public à la suite de la condamnation ;

13º S'abstenir d'entrer en relation avec certaines personnes, dont la victime, ou certaines catégories de personnes, et notamment des mineurs, à l'exception, le cas échéant, de ceux désignés par la juridiction ;

ORDONNE l'exécution provisoire ;

AVERTISSEMENT

Le président, en application de l'article 132-40 du code pénal, avertit le condamné des conséquences qu'entraînerait la commission d’une nouvelle infraction au cours du délai de probation,

Le président informe le condamné des sanctions dont il sera passible s’il vient à se sousti aii c aux iiiestii es de coiiti Ile ct aux obligatiuiis par ticulièlcs qoi lui sent imposées et de la possibilité, à l'inverse, de voir déclarer sa condamnation non avenue en observant une conduite satisfaisante.

Condamne MARANDE Valentin au paiement d' une amende de ***vingt mille euros (20000 euros)*** ,-

A titre cle peine complémentaire

Prononce à l'encontre de MARANDE Valentin l'interdiction d'exercer l'activ ité professionnelle ayant permis la commission de l'infraction pour une durée de TROt S ANS En lien avec 1'in fraction ;

*à **titre** Ile **peine compfémentaire***
Prononce à l'encontre de MARANDE Valentin la privation de son droit d'éligibilité pour une durée de TROIS ANS ;

*Si **titre cle peine complémentaire***
Ordonne à l'encontre de MARANDE Valentin la confiscation de l'objet de l'infraction

A 1'issue de 1'audience, le président avise MARANDE Valentin que s'il s'acquitte du montant de cette (ces) amende(s) dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle cette décision a été prononcée, ce montant sera minoré de 20⁰Zosans que cette diminution puisse excéder 1500 euros.

Le paiement de l' amende ne fait pas obstacle à l'exercice des voies de recours.

Dans le cas d'une voie de recours contre les dispositions pénales, il appartient à l'intéressé de demander la restitution des sommes versées.

En application de l'article 1018 A du code général des impôts, la présente décision est assujettie à un droit fixe de procédure de 127 euros dont sont redevables chacuns PRIAM Axel et MARANDE **Valentin** :

Les condamnés sont informés qu'en cas de paiement de l'amende et du droit fixe de procédure dans le délai d'un mois à compter de la date où il a eu connaissance du jugement, ils bénéficient d'une diminution de 20% sur la totalité de la somme à payer.

SUR L'ACTION CIVILE :

Déclare recevable la constitution de partie civile de EUVERTE Brigitte ;

Déclare MARANDE Valentin responsable du préjudice subi par EUVERTE Brigitte, partie civile ;

Condamne MARANDE Valentin à paver à EUVERTE Brigitte, partie çivilç lg # tjjtjjç de ***trois mille cent quinze euros** (3115 **euros)*** en reparation de son préjudice matériel ;

Déclare recevable la constitution de partie civile de EUVERTE Guillaume ;

Déclare MARANDE Valentin responsable du préjudice subi par EUVERTE Guillaume, partie civile;

Contiaiiiiic MARANDE Valentin la sornme ‹ie mJffe eiiros ***(1000 eurus)*** en reparation de son prejudice moral ;

Déclare recevable la constitution de partie civile de BOURLAS Léa ;

Déclare MARANDE Valentin et PRIAM Axel responsable du préjudice subi par BOURLAS Léa Aspasie, partie civile ;

Condamne MARANDE Valentin et PRIAM Axel solidairement à payer à BOURLAS Léa Aspasie, partie civile :

la somme de *trois cent cinquante-neuf euros et quatre-vingfi:tix-hait cenfizzfes (3$9,98 euros)* cri réparation du préjudtce moral ;
la somme de *mille quafre cent soixante-quatre* ***euros et*** *clix-neuf* ***centimes*** *(1464,19 euros)* en réparation du préjudice matériel ;

Rejette le surplus des demandes

Déclare recevable la constitution de partie civile de VILAREM Clara ;

Déclare MARANDE Valentin et PRIAM Axel solidairement responsables du préjudice subi par VILAREM Clara, partie civile ;

Condamne MARANDE Valentin et PRIAM Axel solidairement à payer à VILAREM Clara, partie civile :

- la somme de ***treize mille quatre cent soixante-seize euros et soixante centimes*** *(13476,60 euros)* en réparation du préjudice matériel ;

- la *somme Je quatre mille euros (4000 euros)* en réparation du préjudice moral ;

En outre, condamne MARANDE Valentin et PRIAM Axel à payer solidaifetlicnt ù VILAREM Clara, partie civile, la somme de **3000 euros au titre de 1'article** 475-1 du code de procédure pënaie ;

Rejette le surplus des demandes

Déclare recevable la constitution de partie civile de VIBOUD Michaël et de BIANCHETTI Margaux ;

Déclare MARANDE Valentin et PRIAM Axel solidairement responsables du préjudice subi par VIBOUD Michael et de BIANCHETTI Margaux, partie civile ;

Condamne MARANDE Valentin et PRIAM Axel solidairement à payer à VIBOUD Michael et à BIANCHETTI Margaux, partie civile :

la somme de ***dix mille sept cent vingt et un euros et quatre-vingt-douze centimes (10721,92 euros)*** en réparation de leur prejudice matériel ;

- la somme de ***trois*** miffe ***euros*** *(3000* ***euros)*** en reparation de leur prejudice moral ;

En outre, condamne MARANDE Valentin et PRIAM Axel à payer solidairement à VIBOUD Michael, partie civile, la somme de *4000* ***euros*** *a*ii ***titre de l'article*** *47$-1 du code de procédure pénale ,-*

Ordonne l'exécution provisoire de l'ensemble des dispositions civiles.

Informe les prévenus présents à l'audience de la possibilité pour les parties civiles non éligibles à la CIVI de saisir le SARVI s'ils ne procèdent pas au paiement des dommages-intérêts auxquels ils ont été condamnés dans le délai de 2 mois à compter du jour où la décision est devenue définitive ;

et le présent jugement ayant été signé par le président et le greffier.

LE GREFFIER　　　　　　　　　　　　　　　　LE PRI-SIDENJ



ie certifiée conforme à la minute

Le g/e4ler